

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI
TANAH DALAM PEMBANGUNAN KAWASAN IBU KOTA NUSANTARA (IKN)**

(Studi Kasus : Kecamatan Sepaku)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

ADAM MAHESWARA JAUHAR PRAYATA

NIT 22314443

PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN

POLITEKNIK AGRARIA STPN

YOGYAKARTA

2026

ABSTRACT

The development of the Nusantara Capital City (IKN) as a National Strategic Project requires large-scale land acquisition, which has the potential to generate disputes, particularly regarding land compensation. This study aims to analyze the implementation of land compensation in the development of the Nusantara Capital City (IKN) in Sepaku District, identify the forms of disputes arising during the compensation process, and examine the conformity of land compensation dispute resolution mechanisms with the provisions of the Indonesian national land law.

This study employed a qualitative research method with a descriptive approach and a normative juridical perspective. The data were collected through literature studies on laws and regulations governing land acquisition for public interest, supported by field data obtained from interviews with the Land Acquisition Staff of the Land Office of Penajam Paser Utara Regency and members of the affected community in Sepaku District. The collected data were analyzed qualitatively through the stages of data reduction, data presentation, and conclusion drawing.

The results indicate that the implementation of land compensation in the development of the Nusantara Capital City (IKN) has generally been carried out in accordance with Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest and its implementing regulations. However, several obstacles remain, including inaccuracies in the Land Acquisition Planning Document (DPPT), incomplete proof of land ownership, uncertified land parcels, and the absence of entitled parties during the compensation payment process. The disputes identified include legal disputes over land ownership, differences in perception regarding the valuation of crops and other objects related to the land, as well as administrative issues affecting the compensation process. The study also found that disputes over compensation are generally resolved through deliberation using a persuasive approach, whereby the Land Acquisition Implementation Team provides explanations regarding the factors influencing land valuation conducted by the Land Appraiser, thereby preventing most disputes from proceeding to litigation. Although the applicable laws provide the right to file objections before the District Court, in practice affected communities tend not to pursue litigation due to litigation costs, insufficient supporting evidence, and the influence of third parties. Therefore, the dispute resolution mechanism implemented in the land acquisition process has been consistent with the provisions of the Indonesian national land law and has proven to be sufficiently effective in supporting land acquisition for the development of the Nusantara Capital City (IKN) in Sepaku District.

Keywords: *Land Acquisition, Compensation, Land Disputes, Nusantara Capital City, Sepaku District.*

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Penelitian Terdahulu.....	8
B. Kerangka Teoritis	18
1. Pengadaan Tanah	18
2. Sengketa Pertanahan.....	20
3. Ganti Rugi	21
4. Ganti Rugi dalam PTUP.....	23
5. Sengketa Ganti Rugi dalam PTUP	24
6. Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi dalam PTUP	27
7. Teori Keadilan	28
8. Teori Positivisme Hukum.....	30
9. Teori Kepastian Hukum.....	31
10. Teori Perlindungan Hukum	32
C. Kerangka Pemikiran	33

BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Format Penelitian.....	37
B. Lokasi Penelitian	38
C. Batasan Operasional	39
1. Pengadaan Tanah	39
2. Pihak yang Berhak.....	40
3. Ganti Kerugian	40
4. Sengketa Ganti Rugi.....	40
5. Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi.....	41
6. Konsinyasi	41
D. Jenis dan Sumber Data	42
1. Jenis Data.....	42
2. Sumber Data	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43
a. Wawancara	43
b. Studi Dokumen.....	44
F. Teknik Analisis Data.....	44
1. Reduksi Data	44
2. Penyajian Data.....	45
3. Penarikan Kesimpulan.....	45
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	46
A. Gambaran Umum	46
1. Kabupaten Penajam Paser Utara.....	46
2. Kecamatan Sepaku	47
B. Geografi.....	49
C. Demografi.....	50
A. Kabupaten Penajam Paser Utara.....	50
B. Kecamatan Sepaku	50
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	52
A. Gambaran Umum Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Kawasan IKN di Kecamatan Sepaku	52
B. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Tanah dalam Pembangunan Kawasan	

IKN di Kecamatan Sepaku	63
C. Bentuk Sengketa Ganti Rugi Tanah di Kecamatan Sepaku dalam Pembangunan Kawasan IKN	69
D. Kesesuaian Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Tanah dalam Pembangunan Kawasan IKN di Kecamatan Sepaku dengan Ketentuan Hukum Pertanahan Nasional	76
BAB VI PENUTUP.....	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN	92

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu aset yang dimiliki negara yang memiliki peran yang sangat krusial dalam kehidupan di masyarakat, tanah tidak hanya menjadi tempat hidup, tetapi tanah juga memberikan sumber daya yang menjadi penopang kehidupan manusia. Tanah tidak hanya berpengaruh kepada nilai ekonomi bagi pemiliknya, tetapi juga menyangkut perihal sosial, politik, budaya yang tentunya memiliki keterkaitan dengan kepentingan orang lain.

Dalam aspek sosial, tanah yang dimiliki seseorang apapun hak atas tanah yang dimilikinya tidak diperbenarkan bahwa tanahnya itu hanya dipergunakan atau tidak dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadinya, tetapi harus sesuai dengan keadaan dan sifat dari hak atas tanah yang dimilikinya agar bermanfaat juga bagi kepentingan umum masyarakat maupun untuk kepentingan negara. Salah satu permasalahan yang timbul dari adanya pemenuhan kebutuhan negara dalam aspek sosial yakni adanya kegiatan pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. (Wibowo dkk., 2021).

Secara Konstitusional, kewenangan negara dalam melakukan pengadaan tanah berpijak pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hal ini memberikan legitimasi bagi pemerintah untuk mengatur ketersediaan dan penggunaan tanah demi pembangunan nasional, namun tetap harus diimbangi dengan kepastian hukum bagi pemilik Hak Atas Tanah. Keberadaan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjadi instrumen hukum utama yang menjamin agar proses peralihan Hak Tanah dari masyarakat kepada negara berjalan sesuai hukum dan tetap menghormati Hak Asasi Manusia (HAM). (Aditya dkk., 2016).

Dalam melaksanakan pengadaan tanah tersebut, pemerintah wajib memegang teguh asas kemanusiaan, keadilan, dan kesepakatan agar tidak terjadi penindasan terhadap pihak yang lemah. Pengadaan tanah bukan sekedar kegiatan pencabutan hak, melainkan sebuah proses yang harus melibatkan partisipasi masyarakat melalui forum musyawarah. Prinsip keterbukaan dan keikutsertaan masyarakat menjadi kunci utama agar Pembangunan yang direncanakan dapat diterima dengan baik oleh lingkungan sekitar, sehingga meminimalisir potensi konflik sosial sejak tahap perencanaan hingga pelaksanaan.(Situmorang & Nugroho, 2022).

Implementasi nyata dari kebijakan pengadaan tanah skala besar saat ini tercermin dalam proyek Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kalimantan Timur. Sebagai gambaran umum, IKN merupakan simbol transformasi peradaban Indonesia yang ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022, dengan luas wilayah daratan mencapai kurang lebih 256.142 hektar yang mencakup wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara. Masifnya skala pembangunan infrastruktur di pusat pemerintahan baru ini menuntut pelepasan hak atas tanah dalam volume yang sangat besar, yang sering kali bersinggungan langsung dengan pemukiman warga, lahan pertanian, hingga wilayah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat lokal. Sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) yang bertujuan untuk pemerataan ekonomi dan memindahkan pusat pemerintahan, IKN membutuhkan ketersediaan lahan yang sangat luas dan mencakup berbagai status kepemilikan. Tantangan yuridis muncul Ketika pengadaan tanah di wilayah IKN harus berhadapan dengan kompleksitas Hak Atas Tanah (HAT) masyarakat lokal, pemukiman transmigrasi, hingga keberadaan tanah ulayat yang secara turun-temurun telah dikuasai oleh masyarakat hukum adat setempat.(Lestari dkk., 2021).

Dalam lingkup administrasi Kabupaten Penajam Paser Utara, Kecamatan Sepaku menempati posisi paling krusial karena ditetapkan sebagai Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) berdasarkan Rencana Induk IKN. Status sebagai pusat pembangunan infrastruktur utama menjadikan wilayah ini sebagai titik sentral dengan tingkat urgensi

pengadaan tanah yang paling tinggi. Transformasi ruang yang terjadi secara massif di Kecamatan Sepaku tidak hanya mengubah bentang alam, tetapi juga memicu dinamika sosial-yuridis yang kompleks antar berbagai pemangku kepentingan. Fokus pembangunan yang terkonsentrasi di wilayah ini secara langsung berimplikasi pada banyaknya bidang tanah masyarakat yang harus segera di bebaskan demi mengejar target operasional pemerintahan.

Permasalahan krusial yang muncul dalam proses ini adalah terjadinya eskalasi sengketa ganti rugi, fokus utama yang menjadi sumber perdebatan dalam Pembangunan IKN adalah mengenai penetapan nilai ganti rugi bagi masyarakat yang berhak. Secara normatif, ganti rugi harus diberikan dalam bentuk yang layak dan adil, yang berarti nilai kompensasi tersebut harus mampu menjamin keberlangsungan hidup pihak yang berhak setelah melepaskan tanahnya. Namun, seringkali timbul ketidaksesuaian antara nilai yang ditetapkan oleh tim penilai (appraisal) dengan ekspektasi masyarakat, mengingat nilai strategis tanah di wilayah IKN terus meningkat seiring berjalannya proyek pembangunan tersebut.(Silalahi dkk., 2024).

Permasalahan semakin meruncing ketika tahap musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya nilai ganti kerugian hanya dipandang sebagai formalitas administratif oleh instansi yang memerlukan tanah. Banyak pemilik tanah merasa bahwa mereka tidak diberikan ruang yang cukup untuk bernegosiasi secara setara, sehingga besaran ganti rugi cenderung ditetapkan sepihak oleh pemerintah atau panitia pengadaan tanah. Ketimpangan posisi tawar menawar ini menyebabkan aspek keadilan dalam pengadaan tanah sering kali dikesampingkan demi mengutamakan aspek kemanfaatan pembangunan semata.(Shofi dkk., 2022).

Apabila musyawarah gagal mencapai kesepakatan mengenai nilai ganti rugi, undang-undang menyediakan mekanisme konsinyasi atau penitipan uang ganti rugi di pengadilan negeri. Meskipun mekanisme ini bertujuan agar pembangunan infrastruktur tidak terhenti, konsinyasi sering kali dipandang merugikan masyarakat karena Hak Atas Tanah mereka langsung gugur secara hukum begitu uang dititipkan, padahal keberatan

terhadap nilai ganti kerugian masih dalam proses pemeriksaan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang merasa nilai kompensasi tersebut tidak cukup untuk membeli tanah pengganti yang setara.(Wibowo dkk., 2021).

Secara yuridis, sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah diklasifikasikan sebagai sengketa yang memiliki karakteristik khusus, yang penyelesaiannya dapat ditempuh melalui pengajuan keberatan ke Pengadilan Negeri hingga kasasi ke Mahkamah Agung. Sengketa ini umumnya berkisar pada ketidakadilan prosedur penilaian atau pengabaian terhadap objek-objek tertentu yang ada di atas tanah, seperti tanaman, bangunan, maupun kerugian non-fisik (solatium). Efektivitas penyelesaian sengketa ini sangat bergantung pada bagaimana pengadilan mampu menyeimbangkan kepentingan umum pembangunan IKN dengan perlindungan hak-hak privat warga negara.(Rahmadani, 2022).

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam mewujudkan pembangunan yang berkeadilan di IKN. Tanpa adanya jaminan perlindungan hak yang kuat, masyarakat terdampak berisiko jatuh dalam jurang kemiskinan akibat kehilangan aset produktifnya tanpa kompensasi yang memadai. Oleh karena itu, mekanisme penyelesaian sengketa harus mampu memberikan kepastian hukum yang bersifat substantif, bukan hanya sekedar memenuhi formalitas prosedur perundang-undangan semata.(Santoso, 2018).

Meskipun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mengatur mekanisme musyawarah hingga tahap keberatan di pengadilan, implementasinya dalam proyek strategis nasional seperti IKN seringkali menghadapi dilema antara percepatan pembangunan dan perlindungan hak masyarakat. Adanya ketidaksamaan persepsi memicu munculnya sengketa yang jika tidak dapat ditangani dengan pola penyelesaian yang tepat, dapat menghambat progress pembangunan nasional. Hal ini memunculkan urgensi untuk meninjau sejauh mana efektivitas prosedur penyelesaian sengketa dijalankan di lapangan.

Berdasarkan kompleksitas sengketa yang muncul akibat ketidaksepahaman mengenai nilai kompensasi serta efektivitas waktu dalam proses pengadaan tanah bagi Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) khususnya di Kecamatan Sepaku, Kabuapten Penajam Paser Utara, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “*Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Tanah Dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) (Studi Kasus : Kecamatan Sepaku)*”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pemberian ganti rugi, mengidentifikasi berbagai bentuk sengketa yang timbul antara para pihak, serta mengkaji kesesuaian mekanisme penyelesaiannya dengan ketentuan Hukum Pertanahan Nasional. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa tinjauan hukum yang konstruktif bagi pemerintah serta jaminan perlindungan yang berkeadilan bagi masyarakat terdampak.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang muncul dalam kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah untuk pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) menunjukkan adanya permasalahan atau sengketa yang muncul antara masyarakat dan pemerintah, khususnya sengketa pemberian ganti rugi untuk masyarakat yang terdampak di Kecamatan Sepaku. Hal ini menimbulkan ketidaksepahaman antara para pihak dan ketidakpuasan terhadap keputusan pemberian ganti rugi. Oleh karena itu, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab beberapa pertanyaan utama, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara di Kecamatan Sepaku?
2. Apa saja bentuk sengketa ganti rugi yang timbul antara masyarakat dan pemerintah di Kecamatan Sepaku dalam pembangunan Kawasan IKN?
3. Bagaimana kesesuaian pelaksanaan penyelesaian sengketa ganti rugi tanah dalam pembangunan Kawasan IKN di Kecamatan Sepaku dengan ketentuan hukum pertanahan nasional ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan peneliti, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Menganalisis pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku.
2. Mengidentifikasi bentuk-bentuk sengketa yang muncul dalam proses ganti rugi tanah antara masyarakat dan pemerintah dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku.
3. Mengkaji kesesuaian mekanisme penyelesaian sengketa ganti rugi tanah dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku dengan ketentuan hukum pertanahan nasional serta mengevaluasi efektivitasnya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian ilmu pertanahan, khususnya mengenai penyelesaian sengketa ganti rugi tanah dalam kegiatan Pembangunan berskala nasional seperti Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi tambahan dalam pengembangan teori dan praktik hukum pengadaan tanah dan penyelesaian sengketa, terutama perlindungan hukum bagi masyarakat serta efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa.

2. Manfaat Praktis :

- a. Bagi Pemerintah Pusat dan Otorita IKN

Memberikan masukan dalam penyempurnaan kebijakan dan pelaksanaan pengadaan tanah, termasuk peningkatan transparansi penilaian ganti rugi serta perbaikan mekanisme penyelesaian sengketa agar lebih efektif dan berkeadilan.

- b. Bagi Pemerintah Daerah

Menjadi bahan pertimbangan dalam koordinasi lintas instansi terkait pengadaan tanah, sehingga pelaksanaan Pembangunan di daerah sekitar IKN tidak menimbulkan konflik berkepanjangan dengan masyarakat.

c. Bagi Masyarakat Terdampak

Memberikan pemahaman terkait hak-hak hukum mereka dalam proses pengadaan tanah, mekanisme keberatan, dan prosedur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh apabila terjadi ketidaksesuaian dalam pemberian ganti rugi.

BAB VI

Penutup

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelaksanaan pemberian ganti rugi diawali dengan penilaian oleh Penilai Pertanahan (appraisal), dilanjutkan dengan musyawarah penetapan ganti kerugian, pelepasan hak, serta pembayaran ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak. Dalam pelaksanaannya, Tim Pelaksana Pengadaan Tanah menerapkan verifikasi data fisik dan data yuridis secara berlapis untuk memastikan bahwa ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak sesuai dengan hasil inventarisasi dan identifikasi. Meskipun demikian, pelaksanaan pemberian ganti rugi masih menghadapi beberapa kendala, antara lain ketidakakuratan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), ketidaklengkapan bukti kepemilikan, adanya bidang tanah yang belum bersertipikat, serta ketidakhadiran pihak yang berhak pada saat proses pembayaran, sehingga mengakibatkan masih terdapat beberapa bidang tanah yang belum dapat direalisasikan pemberian ganti kerugiannya.
2. Bentuk sengketa ganti rugi tanah yang terjadi dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku meliputi sengketa akibat perbedaan persepsi terhadap penilaian tanaman tumbuh dan objek lain yang dinilai, sengketa yuridis mengenai kepemilikan dan kelengkapan dokumen tanah, serta sengketa administratif berupa keterlambatan pembayaran ganti kerugian. Berdasarkan hasil penelitian, penolakan terhadap besaran nilai ganti kerugian relatif jarang berkembang menjadi sengketa hukum karena Tim Pelaksana Pengadaan Tanah mengedepankan penyelesaian melalui musyawarah dengan

pendekatan persuasif tanpa adanya unsur paksaan. Dalam musyawarah tersebut, masyarakat diberikan penjelasan mengenai faktor-faktor yang memengaruhi penilaian oleh Penilai Pertanahan (appraisal), sehingga sebagian besar keberatan dapat diselesaikan pada saat musyawarah. Berdasarkan keterangan staf Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, penolakan yang disampaikan masyarakat pada umumnya tidak benar-benar ditujukan untuk melanjutkan sengketa ke jalur hukum, melainkan lebih sebagai bentuk keberatan yang disampaikan dalam forum musyawarah. Keterangan tersebut diperkuat oleh pernyataan perwakilan masyarakat terdampak yang menyampaikan bahwa penolakan terhadap besaran ganti kerugian umumnya dipengaruhi oleh adanya pihak ketiga yang memberikan harapan kepada masyarakat untuk memperoleh nilai ganti kerugian yang lebih tinggi, yang dalam konteks lokal sering dikaitkan dengan praktik pihak-pihak yang dikenal masyarakat sebagai mafia tanah. Oleh karena itu, sebagian besar keberatan tidak berlanjut menjadi sengketa hukum karena dapat diselesaikan melalui musyawarah. Selain itu, gejolak sosial yang pernah terjadi di Kecamatan Sepaku lebih banyak dipicu oleh keterlambatan realisasi pembayaran ganti kerugian akibat kendala administratif daripada penolakan terhadap besarnya nilai ganti kerugian.

3. Pelaksanaan penyelesaian sengketa ganti rugi tanah dalam pembangunan Kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kecamatan Sepaku pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021. Ketentuan tersebut memberikan hak kepada Pihak yang Berhak untuk mengajukan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian melalui Pengadilan Negeri apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan. Namun, berdasarkan hasil wawancara dengan staf Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dan perwakilan masyarakat terdampak, mekanisme tersebut hampir tidak pernah ditempuh oleh masyarakat. Hal ini disebabkan karena sebagian besar keberatan telah dapat diselesaikan

melalui musyawarah secara persuasif dengan memberikan penjelasan mengenai dasar serta faktor-faktor yang memengaruhi penilaian ganti kerugian oleh Penilai Pertanahan (appraisal). Selain itu, masyarakat juga cenderung enggan menempuh jalur litigasi karena menganggap proses peradilan rumit, membutuhkan bukti kepemilikan yang lengkap, memerlukan biaya yang relatif besar, serta dinilai tidak sebanding dengan manfaat atau tambahan nilai ganti kerugian yang mungkin diperoleh. Dengan demikian, meskipun mekanisme penyelesaian sengketa melalui pengadilan telah tersedia sebagai bentuk perlindungan hukum represif, dalam praktiknya penyelesaian sengketa di Kecamatan Sepaku lebih efektif dilakukan melalui musyawarah yang mengedepankan komunikasi persuasif, transparansi penilaian, dan pemahaman masyarakat terhadap dasar penilaian ganti kerugian.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, Otorita Ibu Kota Nusantara, serta instansi yang memerlukan tanah, disarankan untuk terus meningkatkan kualitas pelaksanaan pemberian ganti rugi melalui penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) yang lebih akurat, penguatan verifikasi data fisik dan data yuridis sejak tahap awal, serta peningkatan koordinasi antarinstansi agar kendala administratif yang berpotensi menghambat pemberian ganti kerugian dapat diminimalkan.
2. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah perlu mempertahankan dan mengoptimalkan penyelesaian keberatan melalui musyawarah dengan pendekatan persuasif, keterbukaan informasi, serta pemberian penjelasan yang komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi penilaian ganti kerugian oleh Penilai Pertanahan (appraisal). Pendekatan tersebut terbukti efektif dalam menyelesaikan keberatan masyarakat pada tahap musyawarah sehingga dapat mencegah berkembangnya sengketa ke jalur litigasi.
3. Pemerintah, Otorita Ibu Kota Nusantara, serta Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara perlu meningkatkan sosialisasi dan

edukasi kepada masyarakat mengenai mekanisme pengadaan tanah, dasar penilaian ganti kerugian, hak untuk mengajukan keberatan, serta prosedur penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Upaya tersebut diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat, mengurangi kesalahpahaman terhadap proses pengadaan tanah, serta meminimalkan pengaruh informasi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dari pihak-pihak yang berpotensi memengaruhi masyarakat dalam proses pengadaan tanah.

4. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk mengembangkan kajian mengenai efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa pengadaan tanah pada proyek strategis nasional, khususnya dengan membandingkan implementasi penyelesaian sengketa melalui musyawarah, litigasi, dan konsinyasi di berbagai wilayah sehingga dapat memberikan rekomendasi bagi penyempurnaan kebijakan pengadaan tanah di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- B. Siyoto, D. S., & Sodik, M. A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian* (Ayup (ed.)). Listerasi Media Publishing.
- Noor, G., Sari, A., Sinta, W., & Pramudita, D. (2024). *Tinjauan Filosofis Keadilan Restoratif dalam Lensa Teori Keadilan*. Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 tentang Sistem Perekonomian Sosial.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara / UU IKN.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Pertanahan dan Penataan Ruang di Ibu Kota Nusantara.
- Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara.

C. Jurnal, Skripsi, dan Tesis

- Aditya, M. I., Maryano, & Yani, A. (2016). *KEPASTIAN HUKUM DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL TERKAIT GANTI KERUGIAN BAGI MASYARAKAT YANG TERDAMPAK*. September, 1–51.
- file:///C:/Users/HP/Downloads/15.+DRAF+JURNAL+SENTRI+-+NONIH(+jig+3921) (2).pdf
- Amanjihono, K. D. (2018). *Ganti rugi masyarakat atas pelepasan hak atas tanah*

- untuk kepentingan umum*. 5(1), 125–136.
- Andrianto, F. (2020). *Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia*. 3(1), 114–123.
- Antonius, K., Bediona, A., Rafly, M., & Herliansyah, F. (2024). *Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual*. 2023, 1–19. <https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx>
- Christiangie, M. (2025). Problematika Hukum Pengadaan Tanah Ibu Kota Nusantara Di Wilayah Transmigrasi Desa Bumi Harapan Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 222/Pdt/2023/PT SMR). *Indonesian Notary*, 7(2). <https://doi.org/10.21143/notary.vol7.no2.156>
- Devi, C. (2021). *Yustisia Kajian Hukum Pencabutan Hak Politik Pada Pelaku Tindak Pidana Korupsi Suap Berdasarkan Teori Kepastian Hukum How to cite : Chintya Devi , “ Kajian Hukum Pencabutan Hak Politik Pada Pelaku Tindak Pidana Korupsi Suap Berdasarkan Teori Kepastian Hukum ”, Yustisia*. 1(1), 13–21.
- Dzakiah, W. P., Sudirman, M., & Djaja, B. (2025). Upaya Perlindungan Hukum terhadap Dampak Pembangunan Ibu Kota Nusantara terhadap Kepemilikan Tanah Masyarakat Lokal. *Kenotariatan, Magister Hukum, Fakultas Tarumanagara, Universitas*, 2, 100–111.
- Faiz, M. P. (2009). *Teori Keadilan Jhon Rawls*.
- Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). *PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI WILAYAH MADURA SECARA MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL*. 12, 51–72.
- Handoko, P., & Rohmah, E. I. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Warga Lokal Atas Dampak Pembangunan Ibu Kota Negara (Ikn) Nusantara. *Konferensi Nasional Sosiologi IX APSSI 2022 Balikpapan*, 1–3.
- Hanifuddin, I. (2020). *GANTI RUGI PERSPEKTIF FIQH EKONOMI*. 1–26.
- Henry Supit, E., Lasut, R., & Olii, A. (2021). *PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN*

UNTUK KEPENTINGAN UMUM. IX(4).

- Kasenda, D. G. (2015). *GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN. 2.*
- Kristianti, N. M. (2025). *PENYELESAIAN SENGKETA PENOLAKAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH JALAN TOL SEMARANG-DEMAK.*
- Lestari, N., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2021). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP GANTI RUGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. 32(3), 167–186.*
- Maulana, S. Y., Hifni, M., Sulyana, G., & Darmawan, D. (2025). *Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Ganti Rugi Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. 5023–5033.*
- Noor, G., Sari, A., Sinta, W., & Pramudita, D. (2024). *Tinjauan Filosofis Keadilan Restoratif dalam Lensa Teori Keadilan.* Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.
- Okto, T., Ashidiq, B., & Silviana, A. (2024). *Penanganan Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Agraria. 6(6), 2824–2830.*
- Pamuncak, A. W. (2016). *Perbandingan ganti rugi dan mekanisme peralihan hak menurut peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 dan undang-undang nomor 2 tahun 2012. 1–8.* <http://repository.unitomo.ac.id/548/1/BUWAHYU.pdf>
- Parawansa, A. R. (2024). *PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA CEPAT DI KABUPATEN KARAWANG.*
- Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. 3(1), 1–5.*
- Prasetyo, A. B. (2018). *Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. 1(6), 259–267.*
- Rahmadani, P. (2022). *Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum. Locus Journal of Academic Literature Review, 1(4), 210–225.* <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i4.68>

- Rohaedi, E., & Insan, I. H. (2019). *MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM*. 5, 198–220.
- Santoso, U. (2018). PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *Solusi*, 16(3), 241–252.
<https://doi.org/10.36546/solusi.v16i3.119>
- Shofi, Z. D. F., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2022). *ASPEK HUKUM GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM*. 5, 290–299.
- Silalahi, H. S., Eddy, T., & Limbong, D. (2024). Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun). *Unes Law Review*, 6(4), 11847–11856. <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>
- Situmorang, A. S., & Nugroho, M. A. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(1), 290–299. <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i1.46072>
- Siyoto, D. S., & Sodik, M. A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian* (Ayup (ed.)). Listerasi Media Publishing.
- Slamet, S. R. (2013). *TUNTUTAN GANTI RUGI DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM : SUATU PERBANDINGAN DENGAN WANPRESTASI*.
- Sudiyana, & Suswoto. (2018). *KAJIAN KRITIS TERHADAP TEORI POSITIVISME HUKUM DALAM MENCARI KEADILAN SUBSTANTIF*. 11(1), 107–136.
- Sunarlis, W., & Ramadhani, R. (2025). *Mekanisme Penyelesaian Sengketa oleh BPN dan Pihak Terkait Dalam Pengadaan Tanah Demi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Abstrak*. 3, 1–5.
- Tirtakoesoemah, A. J., & Arafat, M. R. (2019). *PENERAPAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK CIPTA ATAS PENYIARAN*. 18(1), 1–14.
- Ulfah, Y., Purba, A. S., & Hutabarat, E. C. (2025). Ganti Rugi atas Tanah dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Tinjauan Ekonomi dan Sosial. *Jurnal*

- Ekonomi, Manajemen Dan Akutansi*, 27(2), 210–215.
- Utami, D. T. (2019). *PELAKSANAAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (PROYEK PEMBANGUNAN MIDDLE RING ROAD MAKASSAR)*.
- Wahyuningsih, A. (2022). Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan. *Jurnal Lex Renaissance*, 7(4), 675–690. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol7.iss4.art1>
- Wibowo, S. N., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2021). Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 4(2), 191–209. <https://doi.org/10.23920/acta.v4i2.480>
- Wijaya, H., & Pranata, A. (2025). Ganti Rugi Tanah di Ibu Kota Nusantara: Tinjauan Hukum dan Kendala Pengadaan. *International Journal of Politic, Public Policy and Environmental Issues*, 4(1), 1–9. <https://doi.org/10.53622/ij3pei.v4i1.385>
- Wiraguna, S. A. (2024). *Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum : Studi Eksploratif di Indonesia*. 3(3). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>
- Yuliani, A., Joko, P., Yassin, Y., & Fakultas, W. S. (2024). *Tinjauan Pengaruh Teori Positivisme Hukum Terhadap Sistem Peradilan Pidana Di Indonesia*. 2023, 1–23. <https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx>
- Zakaria. (2024). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP GANTI RUGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM*.