

Model Ideal Penerapan Kebijakan Kompensasi dan Ganti Kerugian terhadap Masyarakat yang Terdampak Proyek Strategis Nasional dalam Pembangunan Berkelanjutan

Fahri Erlangga, Faiz Aulia Rahman, Slamet Tri Wahyudi

Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Correspondence email: fahri.erlangga@gmail.com, aurahmanfaiz@gmail.com, slamettriwahyudi@upnvj.ac.id

Article Info	Abstract
<p>Submitted: 26-11-2025 Revised: 27-11-2025 Accepted: 09-04-2026 Published: 10-04-2026</p> <p>Keywords: Development, National Strategic Project, Compensation</p>	<p><i>Infrastructure development is currently being increasingly implemented by the Government of the Republic of Indonesia, and a Presidential Regulation of the Republic of Indonesia has been issued concerning the National Medium-Term Development Plan for 2025-2029 which regulates the National Strategic Projects (PSN), as the basis for infrastructure development included in the PSN from 2025-2029. The stages in the PSN are, Land Acquisition for Development in the Public Interest, where these stages must pay attention to fair compensation to affected landowners with the aim of supporting sustainable development and improving the quality of life of the community. The purpose of this study is to determine the application of compensation and compensation policies to communities affected by PSN and the ideal model for implementing compensation and compensation policies to communities affected by PSN in sustainable development. The methods used include the statute approach and the conceptual approach. The results of this study are that the ideal compensation model must be based on a Human Rights-based approach that emphasizes four pillars: justice (adequate and multi-form compensation value), protection (guarantee of no coercion, no criminalization, and special protection for indigenous peoples and vulnerable groups), participation (active involvement since planning, transparency of assessment data, and equality of bargaining position), and remediation (independent appeal mechanism, execution bond, and revocation of the location if the project is canceled so that the land can be reused).</i></p>
<p>Kata Kunci: Pembangunan, Proyek Strategis Nasional, Kompensasi</p>	<p>Abstrak</p> <p>Pembangunan infrastruktur saat ini semakin banyak dilaksanakan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dan telah dikeluarkan Peraturan Presiden Republik tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2025-2029 yang mengatur terkait Proyek Strategis Nasional (PSN), sebagai dasar pembangunan infrastruktur yang termasuk PSN dari tahun 2025-2029. Tahapan dalam PSN yaitu, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana tahapan tersebut harus memperhatikan terkait kompensasi yang adil kepada pemilik tanah yang terdampak dengan tujuan untuk mendukung pembangunan berkelanjutan dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penerapan kebijakan kompensasi dan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terdampak PSN dan model ideal penerapan kebijakan kompensasi dan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terdampak PSN dalam pembangunan berkelanjutan. Metode yang digunakan antara lain pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konsep (conceptual approach). Hasil dari penelitian ini yaitu model ideal kompensasi harus beranjak dari pendekatan berbasis Hak Asasi Manusia yang menekankan empat pilar: keadilan (nilai kompensasi memadai dan multi-bentuk), perlindungan (jaminan tanpa paksaan, tanpa kriminalisasi, serta perlindungan khusus bagi masyarakat adat dan kelompok rentan), partisipasi (keterlibatan aktif sejak perencanaan, transparansi data penilaian, serta kesetaraan posisi tawar), dan remediasi (mekanisme banding independen, <i>execution bond</i>, serta pencabutan lokasi bila proyek dibatalkan agar lahan dapat kembali dimanfaatkan).</p>

PENDAHULUAN

Dalam beberapa tahun terakhir, pemerintah Indonesia telah memimpin dalam pendanaan dan pengarahan proyek pembangunan infrastruktur. Tentu baik di dalam maupun di luar pulau Jawa. Agar

pembangunan berjalan lancar, ada korelasi yang kuat antara pembangunan dan kebutuhan lahan. Masyarakat, sebagai pemilik sah bidang tanah, harus secara tidak langsung melakukan persiapan bagi negara, dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia, untuk memperoleh sebidang tanah ketika pembangunan berdasarkan Penetapan Lokasi oleh Pejabat yang Berwenang. Peraturan ini menjadi landasan pembangunan infrastruktur yang merupakan bagian dari Proyek Strategi Nasional tahun 2025-2029, sebagaimana tertuang dalam Perpres 12/2025, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 2025. Aturan tersebut terkait dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2025-2029.

Pemerintah Republik Indonesia, sebagai pihak yang bergantung pada tanah, mempunyai tanggung jawab yang signifikan untuk menegakkan hak-hak masyarakat sesuai dengan peraturan-peraturan yang relevan. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Prinsip Agraria (UUPA) dan UUD 1945 sama-sama mensyaratkan hal ini, terutama yang berkaitan dengan kekuasaan untuk mengelola negara. Seperti tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, Negara, sebagai organisasi kekuasaan bagi seluruh rakyat, memiliki kendali tertinggi atas tanah, udara, dan ruang, serta seluruh sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1. Hak untuk mengatur negara diperbolehkan pada ayat (2) pasal ini, sedangkan pada ayat (1) kira-kira untuk:

- a. Mengawasi dan mengkoordinasikan alokasi, pemanfaatan, penyediaan, dan pemeliharaan lahan, udara, dan ruang;
- b. Memastikan dan menjaga keadilan umat manusia terkait dengan darat, laut, dan langit;
- c. Menetapkan dan mengatur aturan interaksi manusia dan dokumen hukum yang berkaitan dengan darat, laut, dan ruang angkasa.

Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini memberikan hak untuk mengatur negara, dan kekuasaan tersebut digunakan agar rakyat Indonesia dapat menikmati sepenuhnya kewarganegaraan, kesejahteraan, dan kemerdekaan mereka dalam masyarakat dan negara hukum yang bebas, berdaulat, adil, dan sejahtera.

Contoh utamanya adalah mencakup secara bertahap hak kontrol negara atas properti komunal yang digunakan untuk pembangunan infrastruktur. Pembebasan Lahan untuk Pembangunan Demi Kepentingan Masyarakat adalah Proses yang Diikuti. Kompensasi yang tepat dan wajar harus diberikan kepada pihak-pihak yang berhak agar tanah dapat diperoleh sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sementara itu, dalam Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pemerintah harus menyadari dan menggunakan kepentingan publik semaksimal mungkin, yang merupakan kepentingan negara, negara, dan masyarakat agar rakyat berkembang. Pengetahuan ini pentingnya fase Pembebasan Lahan untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam pelaksanaan proyek pembangunan infrastruktur Republik Indonesia. Bagian penting dalam pengembangan dan penyelenggaraan layanan dan infrastruktur publik dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat adalah pembelian properti untuk kepentingan umum. Ketika pemerintah atau perusahaan resmi membeli properti, biasanya untuk membangun hal-hal seperti jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit, dan infrastruktur publik lainnya yang dibutuhkan seluruh masyarakat. Memperoleh properti untuk penggunaan publik juga harus mematuhi semua aturan dan peraturan yang relevan, termasuk yang berkaitan dengan kompensasi yang adil bagi pemilik tanah yang terkena dampak. Selain itu, pembangunan berkelanjutan dan kualitas hidup masyarakat adalah tujuan lain dari pembelian properti untuk kepentingan publik.¹

Protes terhadap proyek infrastruktur yang sedang berlangsung mungkin pecah ketika kompensasi pemerintah untuk properti yang diperoleh kurang dari apa yang diantisipasi oleh beberapa komunitas yang terkena dampak. Strategi inisiatif yang diantisipasi tentu saja akan terhambat secara signifikan dalam pelaksanaan atau penyelesaiannya sebagai akibat dari kendala yang disebutkan di atas. Ketika orang tidak puas dengan uang itu, hal itu dapat menyebabkan wilayah tempat proyek masih berjalan, ketidaksepakatan di pengadilan, atau bahkan konflik berlarut-larut yang harus dihabiskan oleh semua

¹Suyono Sanjaya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Aspek Hukum Dan Sosial (Untuk Kepentingan Umum Dan Swasta)*, (Yogyakarta: K-Media, 2025), Hlm.7-8.

orang.² Penilai Tanah, khususnya Penilai Publik yang diberikan oleh menteri yang bertanggung jawab atas urusan pemerintahan di sektor agraria/lahan dan tata ruang, didefinisikan dalam Pasal 1 Angka 13 Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penguasaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan menjelaskan cara menentukan nilai objek emisi lahan untuk pengembangan kepentingan umum atau proyek perencanaan lahan dan tata ruang lainnya.

Selain itu, Pasal 57 PP 39/2023 menetapkan bahwa pemerintah sesuai dengan Pasal 56 ayat (6) mengizinkan pelaksana izin lahan untuk melakukan kegiatan sebagai berikut:.... (i). Pilih penilai dari kumpulan individu yang memenuhi syarat. Akibatnya, Penilai Tanah memainkan peran penting dalam operasi penyediaan lahan pemerintah. Setelah evaluasi dilakukan sesuai dengan standar yang relevan, akan dihasilkan nilai yang termasuk dalam ranah kompensasi yang sesuai (baik wajar maupun praktis). Akuisisi properti masyarakat untuk kepentingan sering menimbulkan konflik dengan masyarakat, tetapi ini pasti akan meringankannya.

Berdasarkan uraian diatas penelitian ini akan diteliti dengan judul “**Model Ideal Penerapan Kebijakan Kompensasi dan Ganti Kerugian Terhadap Masyarakat Yang Terdampak Proyek Strategis Nasional Dalam Pembangunan Berkelanjutan**”.

METODE

1. Pendekatan

Kebijakan kompensasi dan model optimal untuk implementasinya di masyarakat Penelitian ini menggunakan dua metode perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*) untuk mengkaji dampak strategi program nasional terhadap pembangunan berkelanjutan. Metode ini didasarkan pada pemeriksaan pendapat dan doktrin para ahli hukum yang relevan selain peraturan teks peraturan-undangan yang berlaku.³ Kita lihat undang-undang berikut: UU 5 Tahun 1960 yang berisi tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA); UU 2 Tahun 2012, yang berisi tentang izin lahan untuk pengembangan kepentingan umum; Peraturan 19 Tahun 2021, yang tentang pelaksanaan pengembangan kepentingan umum melalui izin lahan; dan Peraturan Pemerintah 39 Tahun 2023, yang membahas tentang amandemen peraturan 19 tahun 2021.

Ada dua aliran pemikiran dasar dalam hal penelitian normatif di bidang ini. Salah satunya adalah aliran pemikiran legislatif, yang memeriksa peraturan berdasarkan masalah saat ini. Yang lainnya adalah aliran pemikiran konseptual, yang menggunakan ide dan doktrin para ahli hukum untuk melacak evolusi hukum dan menghasilkan strategi untuk menghasilkan argumen hukum yang membahas masalah saat ini.

2. Rancangan Kegiatan

Penelitian ini juga disusun dengan meninjau fakta-fakta hukum yang relevan untuk membantu dalam menyelesaikan atau menyelesaikan masalah hukum di masa lalu, sekarang, dan masa depan dalam konteks yang sama, yang diperkirakan akan berlangsung selama sekitar dua bulan, dan kegiatan perencanaan ini merupakan tahap pertama dari proses penelitian yang akan dilakukan peneliti.

3. Ruang Lingkup Atau Objek

Di sini, ruang lingkup dipersempit untuk menganalisis isu-isu yang berkaitan dengan pembentukan lembaga pertanahan khusus untuk mengungkap izin pengadilan umum dalam mengadili kasus-kasus penyelesaian kepemilikan tanah. Hal ini akan dicapai dengan fokus pada peraturan perundang-undangan terkait dan dengan memeriksa aspek dan norma hukum yang akan terkait satu sama lain. Tujuan membatasi cakupan ruang adalah untuk membantu peneliti memfokuskan penelitian mereka pada masalah yang lebih spesifik.

²<https://Opini.Kemenkeu.Go.Id/Article/Read/Ganti-Kerugian-Pengadaan-Tanah-Bagi-Pembangunan-Untuk-Kepentingan-Umum-Dalam-Sudut-Pandang-Penilaian>, Diakses 24 September 2025.

³H. Salim Hs. Dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), Hlm. 87.

4. Bahan Dan Alat Utama

Penulis mengandalkan data sekunder yang dikumpulkan dari evaluasi peraturan perundang-undangan yang relevan serta literatur hukum primer, sekunder, dan tersier untuk menginformasikan isi dan metodologi penelitian ini.

- a. Bahan Hukum Primer, peraturan perundang-undangan menjadi sumber informasi utama untuk penelitian ini. Diantaranya adalah sebagai berikut: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang mengatur Peraturan Dasar Agraria (UUPA); Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang membahas tentang izin lahan untuk pengembangan kepentingan umum; Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, yang mengatur pelaksanaan pembebasan lahan untuk pengembangan kepentingan umum; dan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023, yang mengubah Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, tentang pelaksanaan izin lahan untuk pengembangan kepentingan umum.
 - b. Bahan Hukum Sekunder, Buku dan jurnal yang digunakan dalam penelitian ini adalah tentang upaya pembentukan lembaga pertanahan khusus untuk mengungkap kewenangan pengadilan umum dalam mengadili kasus-kasus penjualan kepemilikan tanah. Materi hukum sekunder, yang dapat menjelaskan materi hukum primer dan menjelaskan lebih lanjut materi primer yang dijelaskan, meliputi buku, literatur, karya ilmiah, tesis, artikel dari jurnal hukum, dan materi lain yang erat kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.
 - c. Bahan Hukum Tersier, pada bahan hukum ini bertujuan untuk memberikan penjelasan dan petunjuk lebih lanjut Materi hukum ini berusaha menjelaskan dan mencatat materi hukum primer dan sekunder. Materi hukum tersier memanfaatkan sumber daya online untuk mencari materi hukum yang sebelumnya tidak tersedia, serta kamus hukum dan kamus lain seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), antara lain.
- #### 5. Tempat

Tempat terkait penelitian hukum dalam tulisan ini ialah negara Indonesia karena mengaji isi dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang izin lahan untuk pengembangan kepentingan umum dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 yang mengatur pelaksanaan pembebasan lahan untuk pengembangan kepentingan umum dan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 jo. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang pelaksanaan izin lahan untuk pengembangan kepentingan umum.

6. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti meneliti dokumen tersebut dengan melihat upaya pembentukan pengadilan pertanahan khusus untuk mengungkap kewenangan pengadilan umum dalam mengadili kasus-kasus penyelesaian kepemilikan tanah.⁴ Dokumen ini dikaitkan dengan buku dan situs web yang relevan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau tinjauan pustaka, yang mencakup pengumpulan dan analisis peraturan perundang-undangan, bahan literatur (seperti buku, jurnal ilmiah, penelitian hukum, kamus, dan sebagainya), dan sumber lain yang relevan.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Semua variabel penelitian dalam penelitian ini telah didefinisikan secara operasional sesuai dengan pedoman sebagai berikut:⁵

a. Ganti Kerugian

Dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 2 Tahun 2012, proses pengadaan tanah, ganti rugi adalah remunerasi yang adil dan adil yang harus dibayarkan kepada pihak yang berhak.

b. Proyek Strategis Nasional

Dalam Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, rangka mendorong kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan entitas komersial melakukan inisiatif Strategi Nasional, yaitu inisiatif atau program berkarakter strategis yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan dan pemerataan pembangunan.

⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2019), Hlm. 133.

⁵Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), Hlm. 29.

c. Pembangunan Berkelanjutan

Pendekatan komprehensif yang dilakukan secara global dan universal, dengan fokus pada berbagai isu pembangunan berkelanjutan, digunakan dalam pembangunan berkelanjutan. Pendekatan ini memastikan bahwa kebutuhan saat ini terpenuhi sekaligus mempertimbangkan kebutuhan generasi mendatang. Prinsip utama pembangunan berkelanjutan adalah menjaga kualitas hidup seluruh umat manusia secara berkelanjutan, baik saat ini maupun di masa depan. Pembangunan berkelanjutan dilakukan dengan prinsip kesejahteraan ekonomi, keadilan sosial, dan pelestarian lingkungan.⁶

8. Teknik Analisis

Analisis kualitatif ini bertujuan untuk memberikan data deskriptif analitis dengan terlebih dahulu mempelajari data yang diperoleh secara mendalam dan kemudian secara sistematis menyusun dan menganalisis data literatur dalam bentuk deskripsi. Data tersebut menjelaskan fakta hukum secara mendalam dengan rincian data yang diteliti, yang disusun menurut kategori. Kemudian, dengan menggunakan metode interpretasi, diupayakan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan penelitian.⁷

HASIL

Penerapan Kebijakan Kompensasi Dan Ganti Kerugian Terhadap Masyarakat Yang Terdampak Proyek Strategis Nasional

Dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan, kesejahteraan masyarakat, dan pembangunan daerah, pemerintah Indonesia di bawah Presiden Joko Widodo telah memprioritaskan proyek-proyek infrastruktur yang dikenal sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN). Pemberitahuan Keamanan Presiden (PSN) mengatur PSN, sedangkan pelaksanaan proyek ditangani langsung oleh pemerintah federal, negara bagian, dan daerah, bisnis, dan Kerja Sama Badan Usaha (KPBU) Pemerintah, dengan penekanan pada komponen dalam negeri. Perpres No. 3 Tahun 2016 dan perubahannya selanjutnya dengan Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017, Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018, dan Peraturan Presiden No. 109 Tahun 2020 yang mengatur landasan hukum PSN. Untuk menegaskan kembali, Perpres 12/2025 merupakan dokumen dasar PSN saat ini. Dari 77 PSN yang masuk dalam Perpres, 29 merupakan PSN baru dan 48 merupakan proyek lanjutan dari pemerintahan sebelumnya. Menurut Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 16 Tahun 2025 yang berkaitan dengan Perubahan Kedelapan Atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 yang berkaitan dengan Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional, PSN baru tersebut ditetapkan dengan jelas pada masa pemerintahan Presiden Prabowo Subianto. Sebanyak 228 proyek dan 25 inisiatif strategi nasional masuk dalam Peraturan Menteri Koordinator. Presiden Prabowo menghapus dua PSN dari daftar proyek strategis nasional yang dikeluarkan selama pemerintahan Presiden Jokowi pada September 2025. PSN tersebut tercantum dalam Perubahan Keenam atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021, yang membahas perubahan daftar proyek. Peraturan tersebut dikeluarkan pada tahun 2024.

Medistribusikan pembangunan secara adil di seluruh Indonesia adalah inti dari tujuan pemerintah, yang menjadi dasar Proyek Strategis Nasional. Pada masa presidensi Presiden Joko Widodo, perbaikan infrastruktur Indonesia telah menjadi agenda nasional. Sejumlah inisiatif besar telah dimulai dalam sepuluh tahun terakhir dengan tujuan meningkatkan konektivitas dan memfasilitasi perubahan ekonomi yang inklusif dan jangka panjang. Gagasan pembangunan yang berpusat di Indonesia, yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap wilayah Indonesia dapat terhubung secara ekonomi dan fisik, tidak hanya mencakup pertumbuhan di pulau Jawa tetapi juga pembangunan di daerah yang sebelumnya belum berkembang. Selama satu dekade terakhir, pemerintah telah membangun berbagai fasilitas, termasuk jalur kereta api, Ibu Kota Nusantara (IKN), 27 bandara baru, 40 bendungan, dan 2.103 km tol tol. Selain itu, pembangunan jalur Trans-Papua, Trans-Kalimantan, dan Trans-Sumatera telah meningkatkan koneksi lintas daerah dengan menghubungkan lokasi-lokasi

⁶https://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan_Berkelanjutan, Diakses 6 Oktober 2025

⁷Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), Hlm. 134.

yang sebelumnya dilindungi.⁸ Pemerintah harus memperoleh lahan masyarakat dalam jumlah besar melalui mekanisme Pembebasan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum karena tingginya volume pembangunan dalam sepuluh tahun terakhir.

Berikut langkah-langkah yang dituangkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pembebasan Lahan untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum (PP 19/2021), prosedur berikut diikuti dalam Pembebasan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum untuk menjamin bahwa lahan anggota masyarakat yang terkena dampak pembangunan mempertahankan haknya sesuai dengan peraturan yang relevan. Pengumpulan lahan tumbuh seiring dengan banyaknya pembangunan di Indonesia, khususnya lahan milik masyarakat.

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Pada tahap perencanaan, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 4-8 PP 19/2021, instansi yang membutuhkan tanah, seperti lembaga negara dan lembaga daerah yang menerima dana khusus dari pemerintah federal atau daerah untuk membangun infrastruktur publik, mengembangkan rencana pengampunan lahan. Rencana ini kemudian diresmikan menjadi Dokumen Perencanaan Pembebasan Lahan (DPPT) dan dikirim ke gubernur, bupati, atau walikota untuk disetujui. Beralih ke tahap persiapan, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, gubernur menginisiasi berbagai tugas yang diperlukan untuk persiapan pembebasan lahan dengan membentuk Tim Persiapan. Tim Persiapan bertanggung jawab atas tugas-tugas seperti:

- a. menerapkan pemberitahuan rencana pengembangan ke dalam tindakan;
- b. melakukan pengumpulan data khusus situs awal;
- c. melakukan audiensi publik tentang pembangunan yang diusulkan;
- d. siap untuk mencari tahu ke mana perginya pengembangan;
- e. penempatan pemilihan lokasi untuk pengembangan demi kepentingan kepentingan umum; dan
- f. menyelesaikan tugas tambahan yang mungkin diberikan gubernur sehubungan dengan kesiapan pendanaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Fokus utama penulis dalam menanggapi pembahasan isu yang teridentifikasi terjadi pada tahap implementasi. Pada tahap pelaksanaan, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 53–114 PP 19/2021, menteri yang bertanggung jawab atas kegiatan pemerintah terkait pertanian, tanah, dan tata ruang bertugas mengatur pelaksanaan izin lahan. Adalah tanggung jawab Kepala Kantor Daerah, dalam hal ini Kepala Kantor Daerah Badan Pertanahan Nasional, untuk mengawasi Pembebasan Lahan dan memastikan keberhasilan pelaksanaannya. Kepala Kantor Pertanahan dapat diangkat sebagai Kepala Eksekutif Pengadaan Tanah oleh Kepala Kantor Daerah. Instansi yang meminta tanah harus terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menyetujui rencana pelaksanaan Pembebasan Lahan. Kepala Eksekutif Pembebasan Tanah membentuk Satuan Tugas untuk mengawasi inventarisasi dan mengenali Objek Pembebasan Tanah sebagai bagian dari pelaksanaan kegiatan. Ada dua bagian dalam Satuan Tugas: Satuan Tugas A bertanggung jawab untuk mengumpulkan informasi fisik tentang Objek Pembebasan Lahan, dan informasi Satuan Tugas B bertugas mengumpulkan hukum tentang hal yang sama.

Setelah pembentukan Satuan Tugas A dan B, dilakukan inventarisasi dan identifikasi bidang tanah. Gugus Tugas A mengukur dan memetakan hasilnya, yang dirinci dalam Peta Bidang Tanah. Satgas B mengumpulkan data tentang Pihak yang Berhak dan Objek Pembebasan Lahan, dan informasinya sendiri dalam Daftar Nominatif. Dalam waktu empat belas hari, kantor kecamatan, kantor subdivisi, dan lokasi bangunan akan diberitahu tentang temuan inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Gugus Tugas B, yang akan disajikan sebagai Peta Tanah dan Daftar Nominatif. Pihak yang berhak memiliki waktu empat belas hari sejak tanggal pengumuman inventarisasi dan identifikasi temuan untuk mengajukan persetujuan kepada Kepala Eksekutif Pembebasan Tanah jika mereka tidak puas dengan hasilnya. Kepala Eksekutif Pembebasan Tanah mengamati persetujuan dari pihak yang berhak

⁸<https://Indonesia.Go.Id/Kategori/Editorial/8648/10-Tahun-Pembangunan-Infrastruktur-Menghubungkan->, Diakses 6 Oktober 2025.

melakukan verifikasi dan perbaikan Peta Tanah dan/atau Daftar Nominatif. Kantor Layanan Penilai Publik melakukan evaluasi atas properti kavling setelah pelaksanaan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan identifikasi dan verifikasi (jika timbul persetujuan). Layanan Penilai bertanggung jawab untuk menentukan jumlah kompensasi untuk setiap bidang tanah yang kehilangan lahannya. Nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pengembangan untuk Kepentingan Umum, yang dipertimbangkan selama masa tunggu persetujuan, adalah jumlah yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagai penyelesaian. Diskusi tentang sifat kompensasi didasarkan pada kuantitas kompensasi.

Penilai atau Penilai Publik melakukan evaluasi, dan pihak yang berhak diundang untuk membahas bentuk kompensasi berdasarkan temuan tersebut. Kompensasi kepada Pihak yang Berhak, sebagaimana ditentukan dalam Risalah Perjanjian, didasarkan pada hasil negosiasi. Pihak yang Berhak memiliki waktu empat belas hari sejak tanggal penandatanganan Risalah Hasil Musyawarah untuk mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat apabila formulir dan/atau besaran ganti rugi tidak dapat disepakati. Sesuai dengan ketentuan Perjanjian Musyawarah, Ketua Pelaksana akan melakukan Validasi, yang memerlukan peninjauan kembali kesesuaian data nominatif, peta lapangan objek dan subjek, dan data lain yang berasal dari diskusi. Temuan tersebut kemudian akan didokumentasikan dan dikirim ke Badan Membutuhkan Tanah untuk dijadikan landasan Kompensasi, serta untuk disetorkan di Pengadilan Negeri. Dalam Pasal 76 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbagai bentuk pengadaan tersedia, antara lain:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Kompensasi berupa uang sering ditawarkan kepada mereka yang lahannya terkena dampak jaminan lahan. Ini dikirim langsung ke penerima yang sah di rekening bank dan dianggap cukup berhasil. Badan penggunaan lahan menangani remunerasi yang diajukan oleh Kepala Eksekutif setelah Perselisihan dan Validasi Kepala Eksekutif tentang jenis kompensasi telah dilakukan. Jika penyediaan lahan merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN), Lembaga Pengelola Aset Negara (LMAN) bertanggung jawab untuk menyampaikan permohonan pembayaran ganti rugi lembaga sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 95 Tahun 2023, yang mengubah Peraturan 139/PMK.06/2020 dan membentuk tata cara bagi Lembaga Pengelola Kekayaan Negara untuk memasukkan permohonan izin lahan bagi PSN. Instansi yang meminta tanah akan mengajukan pembayaran ganti rugi langsung melalui bank yang bekerja sama jika pembelian tanah bukan PSN. Ketika masyarakat menerima kompensasi langsung, masyarakat juga melepaskan hak-hak tertentu dan mengakhiri hubungan hukum masyarakat antara pemilik tanah dengan sebidang tanah. Artinya, tanah yang diperoleh negara melalui instansi bukan lagi milik masyarakat. Memperoleh properti untuk pengembangan kepentingan publik bergantung pada prinsip utama ini.

Untuk alasan kepentingan publik, lembaga pemanfaatan lahan juga dapat meminta ketidakseimbangan dari ketua pengadilan distrik setempat. Ketentuan Pasal 89 Ayat (1) Dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berikut menjamin permohonan yang tepat untuk hak asuh Kompensasi:

- a. Setelah negosiasi selesai, pihak yang berhak memutuskan untuk tidak mengajukan permohonan yang diusulkan dalam bentuk atau jumlah dan memilih untuk tidak mengajukan banding atas keputusan tersebut ke pengadilan distrik.
- b. Pihak yang Berhak membantah besaran Kompensasi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang mengikat secara hukum.
- c. Baik pihak yang berhak maupun identitas mereka tidak diketahui.
- d. Item untuk Kompensasi dalam Pembebasan Tanah:
 - 1) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2) Siapa yang memilikinya masih diperdebatkan;
 - 3) Oleh otoritas yang berwenang untuk tujuan penyelenggaraan; atau
 - 4) Untuk tujuan berfungsi sebagai bank garansi.

Setelah selesainya semua izin lahan yang diperlukan untuk pengembangan kepentingan umum, langkah terakhir adalah Ketua Eksekutif Pengadaan Tanah menyampaikan hasil proses izin lahan kepada instansi terkait, beserta data izin lahan yang relevan, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 115 PP 19/2021. Seperti disebutkan sebelumnya, bidang tanah dan dokumentasi Pengadaan Lahan lainnya harus diserahkan bersama dengan risalah yang ditandatangani dari pengajuan hasil Pengadaan Lahan. Lembaga yang Membutuhkan Tanah dapat menggunakan temuan izin lahan untuk mengesahkan pekerjaan mereka, dan mereka dapat mengirimkannya secara bertahap dengan notulen.

Model Ideal Penerapan Kebijakan Kompensasi Dan Ganti Kerugian Terhadap Masyarakat Yang Terdampak Proyek Strategis Nasional Dalam Pembangunan Berkelanjutan

Pertama, membahas garis besar proses yang dijelaskan dalam PP 19/2021 untuk akuisisi lahan untuk pengembangan kepentingan publik, termasuk tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan pelaporan hasil. Di sini, penulis akan memusatkan perhatian pada paradigma pembangunan berkelanjutan untuk memberi kompensasi kepada masyarakat yang terkena dampak strategis proyek. UU 2/12, Undang-Undang ke-2 tahun 2012 tentang Pembebasan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengatur pokok bahasan sebelum diumumkan Peraturan Pemerintah 19/2021. Prinsip-prinsip hak asasi manusia terkandung dalam UU 2/2012. Dengan alasan bahwa proses dan kebijakan pemeliharaan lahan diatur dengan cara yang lebih terbuka dan transparan. Berikut sepuluh (sepuluh) standar hukum yang ditanamkan dalam UU 2/2012 yang harus dipenuhi selama proses pengadaan tanah (Arya Rizky Hutama, 2025):

- a. Kemanusiaan: Menghormati nilai-nilai yang melekat pada mereka dan menjunjung tinggi hak asasi manusia mereka.
- b. Keadilan: memastikan bahwa mereka yang terkena dampak pengadaan mendapatkan remunerasi yang adil untuk meningkatkan kualitas hidup mereka.
- c. Kemanfaatan: Pembelian harus memiliki manfaat sosial yang lebih luas sebagai hasil akhirnya.
- d. Kepastian hukum: memberikan jaminan kedudukan hukum dan prosedur transparansi.
- e. Keterbukaan: Orang-orang di masyarakat memiliki hak untuk mengetahui segalanya tentang pembelian properti.
- f. Kesepakatan: Prosedur ini dilakukan dengan membicarakan hal-hal tanpa menggunakan tekanan apa pun.
- g. Keikutsertaan: Anggota masyarakat mengambil bagian dalam tahap perencanaan dan pelaksanaan.
- h. Kesejahteraan: Memperoleh tanah harus meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- i. Keberlanjutan: Setiap pengembangan pekerjaan yang dilakukan harus memiliki kualitas ini.
- j. Keselarasan: keselarasan ketika kebutuhan masyarakat dan negara seimbang.

Untuk memastikan bahwa semua masyarakat mendapatkan manfaat yang adil tanpa mengalami kesulitan yang tidak seharusnya, penting untuk mematuhi kriteria ini saat memperoleh properti untuk tujuan pembangunan publik atau memberi kompensasi kepada masyarakat atas sebidang tanah yang terkena dampak PSN. Sesuai dengan Pasal 76 ayat (1) PP 19/2021, ada banyak bentuk kompensasi yang dapat ditawarkan, antara lain:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Kompensasi berupa uang sering disukai oleh mereka yang terkena dampak PSN. Alasannya, uang berwujud dan nyaman sebagai alat tukar. Semua transaksi keuangan termasuk pembayaran transaksi melalui sistem perbankan dan langsung masuk ke rekening penerima yang sah. Penilai Publik yang bertanggung jawab untuk menentukan besaran kompensasi untuk setiap bidang tanah akan mengeluarkan bidang tanah yang terkena dampak PSN sebelum memberikan kompensasi dan kompensasi masyarakat. Dalam Pasal 68 Ayat (1) PP 19/2021, evaluasi ini akan mencakup hal-hal berikut:

- a. tanah;
- b. ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
- c. bangunan;

- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Setelah memperhitungkan masa tunggu untuk kompensasi, nilai pada saat pengumuman pengumuman lokasi kepentingan publiknya digunakan untuk menentukan jumlah kompensasi yang akan dilakukan oleh penilai atau penilai publik. Kompensasi didasarkan pada evaluasi akhir dan mengikat Penilai terhadap nilai bidang per bidang tanah, dengan satu nilai untuk setiap bidang. Diskusi tentang sifat kompensasi didasarkan pada kuantitas kompensasi sebagaimana dalam Pasal 69 Ayat (1), (2), (3), Dan (5) PP 19/2021. Pelaksana Pembebasan Lahan wajib memberitahukan kepada masyarakat atau pihak yang berhak pada waktu dan lokasi yang telah disepakati sebelumnya dalam hal diskusi tentang metode ganti rugi akan berlangsung. Jenis ganti rugi yang ditentukan oleh pelaksana pengadaan dianggap setuju apabila pihak yang berhak tidak hadir dan tidak memberikan izin setelah diundang tiga kali dengan benar sebagaimana dalam Pasal 73 Ayat (3) PP 19/2021. Menurut risalah perjanjian, pihak yang berhak atas kompensasi akan berdasarkan hasil negosiasi.

Sejumlah besar individu terus menyatakan ketidaksepakatan mereka dengan jumlah kompensasi. Alasannya, masyarakat menempatkan nilai-nilai moneter dan sejarah yang tinggi pada bidang tanah mereka dan barang-barang di atasnya, tetapi Penilai Publik tidak dapat menjelaskan hal ini dan menetapkan nilai sesuai dengan preferensinya. Tindakan berikut tersedia untuk publik sesuai dengan Pasal 75 PP 19/2021 jika mereka tidak setuju dengan besaran kompensasi:

1. Pihak yang Berhak memiliki waktu empat belas hari sejak tanggal penandatanganan risalah pembahasan untuk mengajukan persetujuan kepada Pengadilan Negeri setempat apabila bentuk dan/atau besaran Kompensasi tidak dapat disepakati, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3).
2. Setelah menerima persetujuan, Pengadilan Negeri memiliki waktu tiga puluh hari untuk memutuskan bentuk dan/atau jumlah ganti rugi.
3. Dalam waktu empat belas hari setelah putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2), para pihak memiliki pilihan untuk mengajukan banding ke Mahkamah Agung jika mereka memiliki alasan untuk melakukannya.
4. Setelah Mahkamah Agung menerima permohonan kasasi, mereka memiliki waktu tiga puluh hari untuk mengambil keputusan.

Terbukti dari ketentuan ini telah dilakukan upaya untuk menerima kompensasi dan nilai Penilai Publik, tetapi mungkin juga penyedia layanan tidak mematuhi prinsip-prinsip yang ditetapkan dalam UU 2/2012. Oleh karena itu, pemerintah harus melakukan upaya nyata untuk memberi kompensasi kepada mereka yang terkena dampak PSN melalui standar langkah-langkah perbaikan. Implementasi prosedur ganti rugi yang lebih baik dapat dicapai dengan upaya pemerintah untuk melindungi hak-hak rakyat, meningkatkan keterbukaan dan keterlibatan, dan mendapatkan pengetahuan yang lebih lengkap tentang dampak sosial dan ekonomi. Hubungan yang lebih bersahabat antara negara dan warganya akan dihasilkan, dan pertumbuhan yang berkelanjutan akan menuai hasilnya (Muhammad Irfan Aditya 2023).

Selain pengumuman moneter, penulis menyarankan bahwa negara bagian atau pemerintah dapat menawarkan bentuk pembayaran alternatif yang menguntungkan semua orang yang terlibat, termasuk masyarakat yang terkena dampak. Hal ini termasuk penyediaan lahan yang lebih baik sebagai pengganti, program pelatihan, lapangan kerja, dan keterlibatan masyarakat dalam proyek yang akan datang. Jika orang tidak puas dengan jumlah uang yang mereka dapatkan atau berapa banyak yang diperlukan untuk menebus efek PSN, salah satu opsi ini mungkin memecahkan kebuntuan. Hak-hak sipil dan politik; hak ekonomi, sosial, dan budaya; hak kolektif; dan hak-hak kelompok rentan tidak dapat terancam lagi karena pemerintah belum menerapkan program kompensasi atau penggantian mereka yang berdampak pada PSN. Penting untuk mencakup keseluruhan proses PSN saat ini, termasuk kebijakan pengadaan dan pengadaan masyarakat, sehingga pemerintah dapat menggunakan hasilnya untuk menginformasikan langkah-langkah dan kebijakan ke depan yang konsisten dengan fitur PSN yang dimaksudkan untuk diimplementasikan secara akurat dan cepat tanpa melanggar norma-norma yang ada, seperti norma hak asasi manusia. Di dunia yang sempurna, negara akan menggunakan konsep keadilan, perlindungan, partisipasi, dan hak masyarakat untuk mengembangkan program kompensasi

dan kompensasi bagi mereka yang terkena dampak PSN, terlepas dari jumlah uang yang diumumkan kepada masyarakat tersebut.

SIMPULAN

1. Proses pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional telah diatur tuntas dalam PP 19/2021, mulai dari perencanaan hingga penyerahan hasil, lengkap dengan lima bentuk ganti kerugian yang dapat dipilih. Namun, pada praktiknya kebijakan kompensasi masih menunjukkan kelemahan: nilai penilaian sering dianggap tidak mencerminkan nilai ekonomi, historis dan sosial lahan; musyawarah cenderung formalitas karena masyarakat hanya dihadapkan pada satu tawaran final; serta mekanisme hukum (keberatan ke PN dan kasasi ke MA) belum menjamin keadilan substantif karena putusan dapat tetap menyimpang dari asas-asas HAM dalam UU 2/2012.
2. Model ideal kompensasi harus beranjak dari pendekatan berbasis Hak Asasi Manusia yang menekankan empat pilar: keadilan (nilai kompensasi memadai dan multi-bentuk), perlindungan (jaminan tanpa paksaan, tanpa kriminalisasi, serta perlindungan khusus bagi masyarakat adat dan kelompok rentan), partisipasi (keterlibatan aktif sejak perencanaan, transparansi data penilaian, serta kesetaraan posisi tawar), dan remediasi (mekanisme banding independen, execution bond, serta pencabutan lokasi bila PSN dibatalkan agar lahan dapat kembali dimanfaatkan). Implementasi model ini tidak hanya menyelesaikan konflik tanah secara berkelanjutan, tetapi juga membangun kepercayaan publik, mempercepat penyelesaian proyek, dan memastikan pembangunan infrastruktur benar-benar inklusif meningkatkan kesejahteraan tanpa menabrak norma HAM dan berbasis keadilan sosial.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hs. H. Salim Dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013
- Komaruddin. *Ensiklopedia Manajemen*. Jakarta: Bina Aksara, 1994
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2019
- Sanjaya, Suyono. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Aspek Hukum Dan Sosial (Untuk Kepentingan Umum Dan Swasta)*. Yogyakarta: K-Media, 2025
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Internet

- https://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Pembangunan_Berkelanjutan
- <https://Indonesia.Go.Id/Kategori/Editorial/8648/10-Tahun-Pembangunan-Infrastruktur-Menghubungkan->
- <https://Opini.Kemenkeu.Go.Id/Article/Read/Ganti-Kerugian-Pengadaan-Tanah-Bagi-Pembangunan-Untuk-Kepentingan-Umum-Dalam-Sudut-Pandang-Penilaian>