



Problematika Hukum dalam Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Lahan

Solihin H. Talib^{1*}, Riski Talib², Roy Marthen Moonti³

^{1, 2, 3} Fakultas Hukum, Universitas Gorontalo, Indonesia.

*Korespondensi Penulis: solihintalib84@gmail.com¹

Abstract. *The determination of compensation in the process of land acquisition for infrastructure development in Indonesia still faces various complex legal problems. Although has been regulated in Law Number 2 Year 2012, its implementation often creates inequality, both in terms of compensation value and procedures for community involvement. The phrase “decent and fair” in the regulation opens wide room for interpretation, so there is often a mismatch between the value set by the government and the expectations of the community. This imbalance is exacerbated by weak public participation, lack of legal literacy, and the dominance of legal-formalistic approaches. Agrarian conflicts, legal uncertainty, and disregard for the social and cultural values of indigenous peoples also exacerbate the situation. Therefore, policy reforms based on a participatory approach, institutional strengthening, and the use of digital technology to realize transparency and accountability are needed. Fair compensation must ensure protection of citizens' human rights and build trust in the legal system in the development process.*

Keywords: *Compensation, Land Acquisition, Legal Justice.*

Abstrak. Penetapan ganti rugi dalam proses pembebasan lahan untuk pembangunan infrastruktur di Indonesia masih menghadapi berbagai problematika hukum yang kompleks. Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pelaksanaannya kerap menimbulkan ketimpangan, baik dari segi nilai kompensasi maupun prosedur pelibatan masyarakat. Frasa “layak dan adil” dalam regulasi membuka ruang tafsir yang lebar, sehingga kerap terjadi ketidaksesuaian antara nilai yang ditetapkan oleh pemerintah dan harapan masyarakat. Ketimpangan ini diperparah oleh lemahnya partisipasi publik, minimnya literasi hukum, dan dominasi pendekatan legal-formalistik. Konflik agraria, ketidakpastian hukum, serta pengabaian terhadap nilai sosial dan budaya masyarakat adat turut memperburuk situasi. Oleh karena itu, dibutuhkan reformasi kebijakan berbasis pendekatan partisipatif, penguatan kelembagaan, serta pemanfaatan teknologi digital untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas. Ganti rugi yang adil harus menjamin perlindungan hak asasi warga dan membangun kepercayaan terhadap sistem hukum dalam proses pembangunan.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Pembebasan Lahan, Keadilan Hukum.

1. PENDAHULUAN

Pembebasan lahan telah menjadi isu krusial dalam setiap upaya pembangunan infrastruktur di Indonesia, baik pada tingkat nasional maupun lokal. Di balik keberhasilan pembangunan fisik, sering kali tersembunyi problematika hukum yang serius, khususnya dalam aspek penetapan ganti rugi kepada masyarakat terdampak. Persoalan ganti rugi yang dianggap tidak adil dan tidak transparan memicu resistensi masyarakat, memperlambat proses pembangunan, dan menimbulkan konflik sosial yang berkepanjangan. Dalam konteks ini, keberadaan norma hukum yang mengatur mekanisme pembebasan lahan bukanlah tanpa kritik, terutama dalam hal bagaimana nilai tanah ditetapkan dan bagaimana keadilan substantif ditegakkan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan dasar hukum utama yang berlaku dalam proses pembebasan lahan di Indonesia. Meskipun undang-undang ini dimaksudkan untuk mempercepat pembangunan infrastruktur dan memberikan kepastian hukum, banyak pihak menilai bahwa pelaksanaannya masih menyisakan berbagai permasalahan. Salah satu titik lemah utama adalah ketentuan mengenai penetapan ganti kerugian. Pasal 33 ayat (1) menyebutkan bahwa "ganti kerugian diberikan secara layak dan adil", tetapi frasa "layak dan adil" tersebut membuka ruang tafsir yang luas dan seringkali menimbulkan ketimpangan dalam pelaksanaannya.

Sebagaimana diungkapkan oleh (Simarmata & Sitorus, 2020) “konsep keadilan dalam penetapan ganti rugi lahan belum dapat sepenuhnya diterjemahkan dalam praktik, karena ketimpangan kekuasaan antara pemerintah dan masyarakat pemilik lahan yang cenderung bersifat subordinatif.” Ketidakseimbangan ini diperparah oleh lemahnya kapasitas negosiasi warga, terbatasnya akses terhadap informasi, serta dominasi negara dalam mendefinisikan nilai lahan. Penilaian harga lahan oleh tim appraisal, yang seharusnya independen, justru dalam banyak kasus dipersepsikan berpihak pada kepentingan proyek pemerintah (Santosa, 2022).

Konflik antara kepentingan pembangunan dan perlindungan hak milik warga atas tanah merupakan permasalahan yang tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga sangat normatif dan ideologis. Seperti dinyatakan oleh (D. Rachmad, 2023), “pembebasan lahan tidak hanya soal kalkulasi nilai, tetapi mencerminkan relasi kekuasaan dan struktur ketimpangan dalam akses terhadap sumber daya.” Hal ini menunjukkan bahwa persoalan hukum dalam pembebasan lahan tidak bisa dipisahkan dari struktur sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam banyak kasus, masyarakat adat, petani kecil, atau penghuni kawasan informal menjadi pihak yang paling rentan mengalami kerugian.

Problematika hukum juga muncul dalam aspek metode penilaian nilai ganti rugi. Dalam praktiknya, perhitungan nilai tanah dan bangunan dilakukan oleh jasa penilai independen yang diangkat oleh Lembaga Pertanahan. Namun, masyarakat sering tidak dilibatkan secara aktif dalam proses penilaian tersebut, sehingga timbul persepsi bahwa nilai yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai pasar aktual maupun nilai historis-kultural dari lahan mereka. Hal ini sejalan dengan temuan (Suryana & Kurniawan, 2021), yang menyatakan bahwa “penetapan nilai ganti rugi sering kali mengabaikan nilai-nilai sosiokultural yang melekat pada tanah, seperti nilai spiritual, sejarah keluarga, dan keterikatan komunal.”

Dalam studi komparatif internasional, penetapan ganti rugi juga mengalami tantangan serupa. Di India, misalnya, sengketa pengadaan tanah untuk proyek industri dan infrastruktur besar memicu gerakan sosial yang kuat, karena masyarakat merasa tidak dilibatkan secara partisipatif dalam proses negosiasi (Levien, 2018). Di Brasil dan Afrika Selatan, model ganti rugi berbasis partisipasi komunitas dianggap lebih mampu mencerminkan keadilan distributif (Molenaar et al., 2023). Dalam konteks Indonesia, pendekatan seperti ini masih belum menjadi praktik dominan, karena sistem hukum administratif yang sentralistik masih mendominasi proses pengambilan keputusan.

Selain aspek nilai ganti rugi, problematika hukum juga menyangkut mekanisme keberatan dan gugatan yang disediakan bagi masyarakat. Secara normatif, UU No. 2 Tahun 2012 memberikan ruang bagi pihak yang tidak setuju dengan nilai ganti rugi untuk mengajukan keberatan ke pengadilan negeri. Namun dalam praktiknya, proses ini tidaklah sederhana. Seperti dicatat oleh (Purnamasari, 2021), “keterbatasan literasi hukum, biaya perkara, dan ketimpangan posisi antara masyarakat dan aparat hukum menjadikan upaya hukum keberatan sebagai instrumen yang tidak efektif.” Banyak warga yang memilih untuk menerima ganti rugi meskipun dianggap tidak adil, karena tidak memiliki sumber daya untuk menggugat.

Di sisi lain, pelaksanaan ganti rugi yang tidak tuntas dapat memicu konflik horizontal maupun vertikal. Dalam beberapa proyek strategis nasional seperti pembangunan bendungan, jalan tol, dan kawasan industri, terdapat sejumlah kasus di mana warga tetap bertahan di lokasi meskipun telah dinyatakan sebagai objek pengadaan tanah. Hal ini mencerminkan kegagalan sistem hukum dalam menjamin kepastian dan rasa keadilan (Nurhalimah & Farid, 2022). Bahkan, dalam beberapa kasus, penggunaan aparat keamanan untuk mengosongkan lahan menuai kritik keras dari organisasi masyarakat sipil dan lembaga hak asasi manusia.

Penelusuran yurisprudensi juga menunjukkan bahwa dalam beberapa putusan pengadilan negeri maupun Mahkamah Agung, terdapat kecenderungan untuk memperkuat posisi negara dalam proyek-proyek pengadaan tanah. Misalnya, dalam Putusan MA No. 476 K/Pdt/2019, majelis hakim menyatakan bahwa besaran ganti rugi yang ditetapkan appraisal sudah cukup mencerminkan keadilan, meskipun masyarakat setempat menyatakan kerugian yang jauh lebih besar. Hal ini memperlihatkan bahwa mekanisme peradilan belum sepenuhnya berpihak pada kepentingan warga sebagai pihak yang terdampak.

Isu hukum lainnya terkait ganti rugi dalam pembebasan lahan adalah belum adanya standar nasional yang baku dan transparan dalam menilai elemen-elemen non-material. Banyak warga yang merasa bahwa hilangnya mata pencaharian, perpindahan sosial, serta trauma psikologis akibat penggusuran tidak mendapat kompensasi yang layak. Sebagaimana ditegaskan oleh (Handayani & Yuliana, 2023), “aspek non-material dari kehilangan akibat pembebasan lahan masih belum mendapat perhatian dalam desain hukum positif Indonesia.” Padahal, dokumen-dokumen internasional seperti (UN-Habitat, 2007) menyatakan bahwa negara harus memberikan perlindungan tidak hanya terhadap properti fisik, tetapi juga terhadap hak-hak non-material warga terdampak.

Situasi ini diperparah oleh kurangnya kapasitas kelembagaan pemerintah daerah dalam melakukan pendampingan terhadap warga yang lahannya akan dibebaskan. Banyak kasus menunjukkan bahwa masyarakat hanya menerima informasi secara sepihak, bahkan tidak mengetahui secara utuh tentang rencana proyek dan dampaknya. Ketidakhadiran forum dialog yang transparan dan deliberatif membuat warga merasa tidak memiliki ruang untuk menyuarakan pendapatnya. Hal ini diperjelas dalam riset oleh (Marzuki et al., 2023), yang menyimpulkan bahwa “salah satu penyebab utama konflik dalam pembebasan lahan adalah tidak efektifnya mekanisme konsultasi publik yang disyaratkan oleh undang-undang.”

Masalah lain yang tidak kalah penting adalah kerancuan dalam penentuan subjek hak atas tanah. Dalam sejumlah kasus, lahan yang akan dibebaskan berada dalam status sengketa, tumpang tindih sertifikat, atau tidak memiliki dokumen legal yang sah. Hal ini menyulitkan proses verifikasi dan memperpanjang waktu pelaksanaan ganti rugi. Pemerintah kerap menggunakan pendekatan simplifikasi dengan menunjuk satu pihak untuk menerima ganti rugi, yang kemudian menimbulkan konflik antar kelompok masyarakat. Persoalan ini mencerminkan lemahnya sistem pendaftaran tanah dan pengakuan hak-hak komunal masyarakat adat yang masih diabaikan oleh sistem hukum agraria nasional (Afandi, 2024).

Dalam upaya perbaikan ke depan, sejumlah ahli menyarankan perlunya pembaruan kerangka hukum yang lebih inklusif dan berpihak pada warga terdampak. Pendekatan partisipatif, pelibatan masyarakat sejak tahap perencanaan, serta penyusunan mekanisme appraisal yang transparan dan akuntabel menjadi kebutuhan mendesak. Selain itu, penting untuk mengembangkan pendekatan hukum berbasis hak (*rights-based approach*), yang menjadikan warga bukan sekadar objek pembangunan, melainkan subjek yang memiliki hak untuk menentukan nasibnya sendiri.

Problematika hukum dalam penetapan ganti rugi pembebasan lahan merupakan persoalan multidimensional yang menyentuh aspek normatif, struktural, dan prosedural. Meskipun telah tersedia kerangka hukum formal, namun praktik di lapangan menunjukkan adanya ketidakseimbangan kekuasaan, kelemahan partisipasi publik, serta belum optimalnya perlindungan terhadap hak-hak masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan upaya reformasi hukum yang tidak hanya menitikberatkan pada percepatan pembangunan, tetapi juga pada perlindungan hak asasi manusia dan keadilan sosial dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang sesuai untuk mengkaji problematika hukum dalam penetapan ganti rugi pembebasan lahan adalah penelitian hukum normatif-empiris. Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, serta putusan pengadilan terkait mekanisme pengadaan tanah dan penetapan ganti rugi. Dalam hal ini, fokus utama diarahkan pada analisis yuridis terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, peraturan pelaksanaannya, serta relevansi asas keadilan dan kepastian hukum. Sementara itu, pendekatan empiris bertujuan untuk menggali praktik implementasi hukum di lapangan melalui studi kasus, wawancara dengan warga terdampak, aparat pemerintah, dan tim appraisal, serta telaah terhadap konflik atau gugatan hukum yang terjadi.

3. PEMBAHASAN

3.1 Penerapan Prinsip Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Proses Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Lahan Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia

Penerapan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam proses penetapan ganti rugi pembebasan lahan merupakan aspek krusial dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam konteks pembangunan infrastruktur dan kebijakan strategis nasional. Peraturan perundang-undangan di Indonesia telah berupaya merumuskan kerangka hukum yang menjamin perlindungan hak atas tanah, sekaligus memfasilitasi kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Namun, dalam praktiknya, tantangan dalam implementasi prinsip keadilan dan kepastian hukum masih sering terjadi, terutama berkaitan dengan besaran ganti rugi dan proses penetapannya.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah wajib menjamin terselenggaranya pembangunan dengan tetap memperhatikan hak dan kepentingan masyarakat yang tanahnya

terkena proyek. Pasal 9 ayat (2) UU ini menegaskan bahwa "pengadaan tanah dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil". Dalam konteks ini, prinsip keadilan diinterpretasikan sebagai perlakuan yang setara dan wajar kepada para pemilik tanah, baik dalam bentuk kompensasi finansial maupun non-finansial.

Keadilan dalam konteks ganti rugi mencakup dua dimensi utama, yakni keadilan substantif dan keadilan prosedural. Keadilan substantif menyangkut kesesuaian nilai ganti rugi dengan nilai ekonomis dan sosiokultural tanah, termasuk faktor-faktor seperti lokasi, luas, jenis penggunaan, dan nilai sentimental terhadap lahan. Sementara keadilan prosedural menuntut agar seluruh proses dilakukan secara transparan, partisipatif, dan akuntabel. Namun demikian, menurut penelitian yang dilakukan oleh (Ardiansyah & Herlina, 2023), terdapat ketimpangan dalam mekanisme appraisal yang dilakukan oleh tim penilai, terutama ketika perbedaan nilai pasar tidak sepenuhnya tercermin dalam hasil penghitungan ganti rugi.

Prinsip kepastian hukum juga memiliki posisi sentral dalam proses pengadaan tanah. Kepastian hukum mencerminkan perlindungan terhadap hak-hak hukum warga negara, termasuk kepemilikan atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dalam konteks pengadaan tanah, kepastian hukum terwujud melalui prosedur administratif yang tertib dan aturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak. Hal ini diperkuat dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah, yang memuat tahapan-tahapan yang harus dilalui, termasuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Kendati demikian, dalam praktiknya, sering terjadi ketidaksesuaian antara norma dan realitas di lapangan. Banyak kasus yang mencerminkan ambiguitas prosedural atau bahkan pelanggaran administratif. Misalnya, beberapa studi seperti yang dikemukakan oleh (Sutanto & Pratama, 2024) mencatat bahwa pelibatan masyarakat seringkali bersifat formalitas belaka, dengan minimnya ruang negosiasi yang setara antara pemilik tanah dan pemerintah. Hal ini menyebabkan prinsip keadilan menjadi tereduksi dalam praktik.

Dalam aspek ganti rugi, peraturan mengatur bahwa kompensasi tidak hanya berupa uang, tetapi juga bisa berupa tanah pengganti, relokasi, atau bentuk lain yang disepakati. Namun, dalam banyak kasus, implementasi dari bentuk ganti rugi non-uang tidak berjalan optimal karena lemahnya koordinasi antar lembaga dan tidak adanya pedoman teknis yang operasional. Ketika nilai kompensasi dianggap tidak sesuai oleh pemilik lahan, UU Nomor 2 Tahun 2012 memberikan hak untuk mengajukan keberatan ke pengadilan negeri. Di sinilah prinsip kepastian hukum diuji dalam bentuk perlindungan akses terhadap keadilan melalui mekanisme yudisial.

Sayangnya, efektivitas mekanisme keberatan di pengadilan seringkali terkendala oleh berbagai faktor, termasuk biaya, keterbatasan informasi, dan kapasitas hukum masyarakat yang terkena dampak. Menurut survei yang dilakukan oleh (Nasional, 2022), hanya 20% warga yang menyatakan mengetahui secara detail tentang hak mereka untuk menggugat ganti rugi yang tidak adil. Ini menimbulkan pertanyaan kritis tentang bagaimana prinsip keadilan dapat diimplementasikan ketika masyarakat sendiri tidak memiliki cukup akses terhadap informasi dan pendampingan hukum.

Prinsip keadilan dan kepastian hukum juga mengalami tantangan besar ketika terjadi konflik antara hak ulayat masyarakat adat dan proyek pembangunan. Banyak kasus di Indonesia menunjukkan bahwa pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat belum sepenuhnya diakomodasi dalam sistem pengadaan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memang menyebutkan perlunya memperhatikan keberadaan masyarakat hukum adat, tetapi realisasinya masih lemah. Kasus pembebasan lahan di Papua dan Kalimantan, seperti yang dibahas oleh (Yuliana & Nugroho, 2022), memperlihatkan bahwa ganti rugi yang ditawarkan tidak memperhitungkan nilai budaya dan kekerabatan terhadap tanah adat, yang dalam perspektif masyarakat adat bersifat sakral dan tidak bisa dikompensasikan dengan nilai uang semata.

Selain itu, kompleksitas birokrasi juga sering menjadi hambatan dalam mewujudkan kepastian hukum. Menurut kajian yang dilakukan oleh (Bappenas, 2021), ketidaksinkronan antara data pertanahan di BPN dan pemerintah daerah menyebabkan banyak kasus sengketa kepemilikan tanah yang berujung pada keterlambatan proyek dan ketidakpastian bagi pemilik lahan. Dalam hal ini, prinsip kepastian hukum menjadi kabur karena ketidakterpaduan antar sistem informasi dan lemahnya penegakan norma administratif.

Untuk mengatasi masalah tersebut, reformasi hukum dan kebijakan sangat diperlukan. Salah satu pendekatan yang disarankan oleh para ahli hukum adalah penyusunan pedoman teknis yang rinci tentang metode valuasi tanah, yang mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial, budaya, dan psikologis dari pemilik tanah. Selain itu, diperlukan mekanisme mediasi yang independen dan akuntabel sebagai alternatif penyelesaian sengketa sebelum masuk ke ranah pengadilan. Pendekatan ini tidak hanya memperkuat prinsip keadilan, tetapi juga efisien secara administratif.

Kebijakan pemerintah dalam meningkatkan transparansi juga dapat memperkuat kepastian hukum. Inisiatif digitalisasi sistem informasi pertanahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi salah satu upaya strategis untuk memastikan semua tanah terdata dan mengurangi konflik agraria. Menurut Kementerian ATR/BPN (2023), program ini telah mengurangi potensi tumpang tindih klaim kepemilikan hingga 30% di beberapa wilayah prioritas. Transparansi data kepemilikan tanah menjadi dasar penting dalam proses pengadaan lahan yang adil dan pasti secara hukum.

Namun, implementasi prinsip keadilan dan kepastian hukum tetap membutuhkan keberpihakan terhadap kelompok rentan, termasuk masyarakat miskin, perempuan, dan masyarakat adat. Dalam perspektif hak asasi manusia, pengadaan tanah yang adil harus mencakup prinsip partisipasi aktif, non-diskriminasi, dan pemenuhan hak atas tempat tinggal layak. Laporan (UN-Habitat, 2021) menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa kebijakan pengadaan lahan tidak menyebabkan pemiskinan struktural atau kehilangan hak-hak dasar.

Dalam konteks Indonesia, hal ini dapat diwujudkan dengan memperkuat peran lembaga-lembaga pengawas seperti Ombudsman RI, Komnas HAM, dan Lembaga Perlindungan Konsumen dalam memberikan pengawasan terhadap proses pengadaan tanah. Selain itu, pelatihan bagi aparat pemerintah daerah tentang pendekatan berbasis hak dalam pengadaan lahan juga menjadi aspek yang tidak kalah penting. Proses ganti rugi seharusnya tidak hanya dilihat sebagai transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai proses perlindungan terhadap hak konstitusional warga negara atas tanah.

Dari perspektif yurisprudensi, Mahkamah Agung Indonesia telah beberapa kali mengeluarkan putusan yang menegaskan pentingnya keadilan dalam penetapan ganti rugi. Salah satunya adalah Putusan MA No. 1130 K/Pdt/2019, yang menyatakan bahwa “nilai ganti rugi tidak boleh hanya berdasarkan appraisal teknis semata, tetapi juga harus mempertimbangkan dampak sosial dan historis atas tanah yang digusur.” Putusan ini menjadi preseden penting dalam memperluas ruang lingkup keadilan substantif dalam pengadaan tanah.

Penerapan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam proses penetapan ganti rugi pembebasan lahan bukan hanya persoalan teknis administrasi, tetapi merupakan perwujudan dari sistem hukum yang berorientasi pada perlindungan hak asasi manusia dan pembangunan yang inklusif. Diperlukan kolaborasi antara pembuat kebijakan, aparat hukum, lembaga masyarakat sipil, dan masyarakat itu sendiri untuk memastikan bahwa proses ini berjalan dengan adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Untuk memperluas pembahasan mengenai penerapan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam proses penetapan ganti rugi pembebasan lahan, penting untuk memahami peran berbagai aktor kelembagaan yang terlibat serta mekanisme koordinasi antarinstansi. Lembaga-lembaga seperti Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, Tim Persiapan Pengadaan Tanah, dan lembaga pelaksana proyek berperan dalam tiap tahap pengadaan lahan. Setiap aktor memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses berjalan sesuai prinsip hukum yang berlaku. Namun, lemahnya koordinasi dan tumpang tindih kewenangan antar lembaga seringkali menciptakan celah hukum yang menyebabkan ketidakpastian bagi pemilik tanah maupun investor.

Ketiadaan sistem pengawasan yang terintegrasi secara nasional juga turut memperparah persoalan ketidakpastian hukum. Dalam beberapa kasus, tidak tersedia sistem pengaduan yang efektif untuk menampung keluhan masyarakat yang terdampak. Ketika masyarakat tidak memperoleh akses untuk menyuarakan ketidakpuasan mereka terhadap besaran atau bentuk ganti rugi, maka prinsip keadilan menjadi sekadar formalitas. Oleh karena itu, pembentukan sistem pengawasan berbasis masyarakat atau audit sosial menjadi salah satu alternatif yang relevan untuk mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah secara lebih demokratis dan responsif.

Aspek penting lainnya adalah kapasitas teknis lembaga yang terlibat dalam menilai nilai lahan. Penilai independen yang ditunjuk untuk menentukan nilai ganti rugi memiliki peran yang sangat strategis. Namun, sering kali terdapat disparitas antara hasil penilaian dengan ekspektasi masyarakat karena perbedaan metodologi dan keterbatasan data lapangan. Untuk menghindari ketimpangan ini, diperlukan pembakuan standar penilaian yang tidak hanya mengandalkan nilai jual objek pajak atau nilai pasar, tetapi juga mempertimbangkan aspek psikologis, sosial, dan kerugian tidak berwujud lainnya.

Di sisi lain, transparansi informasi dalam seluruh proses juga menjadi syarat utama bagi tercapainya keadilan dan kepastian hukum. Pemilik lahan berhak memperoleh informasi yang utuh dan mudah dipahami terkait tahapan proses, dasar hukum, dan metode penilaian. Pelibatan notaris dan penyuluh hukum sejak tahap awal dapat menjadi strategi untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat serta mencegah potensi konflik. Transparansi juga dapat diperkuat melalui digitalisasi proses administrasi, seperti penyampaian informasi melalui portal daring dan pelacakan status kompensasi secara real time.

Dalam konteks masyarakat perkotaan dan pedesaan, terdapat perbedaan dinamika dalam proses pengadaan tanah. Di wilayah urban, nilai ekonomi tanah yang tinggi menyebabkan konflik lebih banyak berkisar pada perbedaan nilai ganti rugi dan kepentingan komersial. Sementara di pedesaan, nilai tanah lebih banyak dipengaruhi oleh relasi sosial dan nilai historis yang tidak mudah dinilai secara materiil. Oleh karena itu, penerapan prinsip keadilan memerlukan pendekatan yang kontekstual, tidak bisa disamaratakan antara satu wilayah dengan wilayah lain.

Kebutuhan untuk memperkuat regulasi turunan juga menjadi perhatian. Meski kerangka hukum utama telah tersedia, implementasinya di lapangan seringkali bergantung pada peraturan teknis seperti Peraturan Menteri dan petunjuk pelaksanaan. Sayangnya, banyak peraturan teknis ini belum tersedia secara komprehensif atau tidak tersosialisasikan dengan baik. Kondisi ini menyebabkan interpretasi lapangan yang berbeda-beda, menciptakan ruang abu-abu dalam pelaksanaan prinsip hukum yang seharusnya memberikan kepastian.

Peran pengadilan juga memerlukan penguatan, khususnya dalam menyediakan jalur penyelesaian sengketa yang cepat, murah, dan adil. Banyak pengadilan negeri tidak memiliki hakim yang terlatih secara khusus dalam perkara pengadaan tanah, sehingga putusan yang dihasilkan cenderung formalistik dan kurang memperhatikan dimensi sosiologis. Diperlukan pelatihan khusus serta pembentukan kamar khusus dalam pengadilan untuk menangani kasus-kasus pengadaan tanah yang kompleks dan multidimensi.

Dalam jangka panjang, sistem pengadaan tanah yang berkeadilan dan pasti secara hukum harus dibangun di atas prinsip *good governance*. Akuntabilitas, transparansi, partisipasi publik, efektivitas, dan efisiensi merupakan prinsip-prinsip tata kelola yang perlu diintegrasikan dalam seluruh tahapan proses. Untuk itu, selain kerangka hukum yang kuat, diperlukan pula budaya hukum yang menghargai hak-hak warga negara dan mendorong penyelesaian konflik secara damai serta bermartabat.

Salah satu upaya pembaruan yang potensial adalah adopsi teknologi digital berbasis geospasial dalam proses pendataan, pengukuran, dan pemetaan tanah. Dengan teknologi ini, tumpang tindih klaim atas lahan dapat diminimalkan dan informasi bisa diakses secara lebih terbuka. Pemanfaatan blockchain dalam sistem informasi pertanahan juga telah mulai dikaji untuk meningkatkan keamanan data dan integritas sistem.

Akhirnya, dalam menghadapi tantangan global seperti urbanisasi, perubahan iklim, dan transformasi digital, sistem hukum pengadaan tanah juga harus beradaptasi agar tetap relevan dan responsif terhadap perubahan zaman. Prinsip keadilan dan kepastian hukum tidak hanya menjadi alat untuk menyelesaikan sengketa saat ini, tetapi juga menjadi fondasi dalam membangun kepercayaan antara negara dan masyarakat di masa depan. Kepercayaan tersebut hanya dapat tumbuh jika hukum benar-benar hadir sebagai alat perlindungan, bukan sekadar legitimasi kekuasaan.

3.2 Faktor Normatif Dan Empiris Yang Menyebabkan Terjadinya Ketimpangan Atau Sengketa Dalam Penetapan Nilai Ganti Rugi Pembebasan Lahan, Serta Bagaimana Mekanisme Penyelesaiannya Dalam Praktik

Ketimpangan atau sengketa dalam penetapan nilai ganti rugi pembebasan lahan merupakan persoalan klasik yang senantiasa muncul dalam proyek-proyek pembangunan, terutama proyek strategis nasional yang membutuhkan pengadaan tanah dalam skala luas dan cepat. Fenomena ini tidak hanya dipengaruhi oleh aspek normatif yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga oleh faktor-faktor empiris di lapangan yang sering kali tidak terakomodasi secara memadai dalam regulasi yang berlaku. Oleh karena itu, pembahasan ini akan mengurai kompleksitas ketimpangan nilai ganti rugi dari sisi normatif dan empiris serta bagaimana mekanisme penyelesaiannya diterapkan dalam praktik, dengan mengacu pada literatur akademik dan regulasi terbaru.

Secara normatif, ketentuan hukum mengenai pembebasan lahan di Indonesia telah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diperkuat dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 dan berbagai peraturan turunannya. Dalam Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012, ditegaskan bahwa ganti rugi harus diberikan secara layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ganti rugi tersebut mencakup tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, kerugian lain yang dapat dinilai, dan dampak sosial ekonomi. Namun, istilah “layak dan adil” dalam praktiknya menimbulkan interpretasi yang sangat subjektif, baik dari pihak pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah maupun dari masyarakat sebagai pemilik tanah. Inilah yang menjadi celah timbulnya ketimpangan (A. Rachmad et al., 2020).

Permasalahan muncul saat norma hukum tersebut bertemu dengan realitas sosial yang lebih kompleks. Secara empiris, terdapat perbedaan persepsi antara pemilik lahan dan pihak pemerintah atau pelaksana proyek mengenai nilai tanah. Dalam banyak kasus, pemilik lahan menganggap bahwa nilai tanah mereka lebih tinggi karena mempertimbangkan nilai

emosional, historis, hingga potensi ekonomi masa depan tanah tersebut (Wibowo & Setiawan, 2023). Sementara itu, pihak pelaksana proyek biasanya hanya mengacu pada hasil appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang dihitung berdasarkan pendekatan nilai pasar dan belum tentu mencerminkan nilai strategis dari sudut pandang pemilik lahan. Kondisi ini menciptakan ketimpangan antara harapan masyarakat dan nilai yang ditetapkan secara formal.

Ketimpangan juga diperparah oleh ketidaksetaraan informasi antara pihak pemilik lahan dan pelaksana pengadaan tanah. Pemerintah dan KJPP memiliki akses terhadap data spasial, perencanaan tata ruang, hingga rencana pembangunan jangka panjang yang tidak selalu dimiliki masyarakat. Situasi ini melahirkan kesan tidak transparan yang memicu ketidakpercayaan dan potensi sengketa (Sutiyono & Pranoto, 2021). Selain itu, proses sosialisasi dan konsultasi publik yang semestinya menjadi ruang dialog justru sering dilaksanakan secara formalistik tanpa membuka ruang partisipasi substantif, sehingga masyarakat merasa dipaksa menerima keputusan tanpa dilibatkan secara bermakna (Rosdiana, 2021).

Kondisi geografis dan status tanah juga menjadi faktor empiris penting yang memengaruhi ketimpangan nilai ganti rugi. Misalnya, tanah adat atau tanah ulayat yang tidak memiliki sertifikat hak milik sering kali diabaikan dalam proses pengadaan, meskipun tanah tersebut memiliki legitimasi sosial yang kuat di komunitas adat. Dalam kasus Papua dan Kalimantan, banyak masyarakat adat yang menolak pengadaan tanah karena tidak diakui haknya secara legal, walaupun secara historis tanah tersebut telah mereka kuasai turun-temurun (Sihombing, 2023). Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum yang legalistik sering gagal mengakomodasi norma-norma sosial yang hidup dalam masyarakat.

Ketimpangan lainnya juga terjadi dalam pendekatan yang seragam terhadap wilayah yang memiliki karakteristik berbeda. Pendekatan nilai pasar sering kali tidak mencerminkan realitas harga tanah di daerah yang belum berkembang secara ekonomi, tetapi memiliki potensi investasi tinggi karena akan dibangun proyek besar. Dalam situasi ini, masyarakat merasa dirugikan karena nilai ganti rugi tidak merefleksikan potensi peningkatan nilai tanah di masa depan (Susanto & Irwansyah, 2022). Akibatnya, warga enggan melepas tanahnya atau menuntut kompensasi lebih tinggi dari yang ditetapkan pemerintah.

Dalam menghadapi persoalan tersebut, mekanisme penyelesaian sengketa ganti rugi telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 38–39 UU No. 2 Tahun 2012, jika terjadi keberatan terhadap bentuk dan/atau besaran ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri. Selama proses hukum berlangsung, ganti rugi dapat dititipkan di pengadilan melalui mekanisme konsinyasi. Namun, mekanisme ini tidak selalu menyelesaikan substansi konflik, karena sering kali pengadilan hanya memutus berdasarkan nilai formal appraisal dan tidak mempertimbangkan nilai sosial yang melekat pada tanah tersebut (Maulidiyah, 2023). Selain itu, proses litigasi dinilai terlalu panjang, berbiaya tinggi, dan tidak berpihak pada kelompok masyarakat kecil yang lemah secara ekonomi dan hukum.

Alternatif penyelesaian sengketa yang lebih humanis dan efisien dapat dilakukan melalui mediasi atau musyawarah lanjutan yang melibatkan pihak independen, seperti lembaga nonpemerintah, tokoh masyarakat, atau lembaga adat. Mediasi dianggap sebagai jalan tengah yang dapat menyeimbangkan antara kepentingan pembangunan dan keadilan sosial (Gunawan & Wahyuni, 2023). Namun, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada integritas fasilitator, keterbukaan data, dan kemauan politik dari pihak pelaksana proyek.

Dalam beberapa praktik terbaik (best practices), pendekatan partisipatif yang dimulai sejak awal perencanaan proyek terbukti mampu meminimalisir sengketa. Pemerintah daerah yang melibatkan masyarakat dalam pemetaan partisipatif, analisis nilai lahan, hingga penyusunan skema ganti rugi alternatif seperti relokasi dan insentif jangka panjang, lebih berhasil membangun kepercayaan masyarakat (Fauzi, 2024). Contohnya, dalam proyek jalan tol di Jawa Barat, sebagian masyarakat yang tanahnya terdampak diberikan opsi ganti untung berupa lahan pengganti plus pelatihan kewirausahaan, yang terbukti lebih diterima daripada sekadar uang tunai.

Untuk itu, perlu perumusan ulang mekanisme penilaian ganti rugi yang tidak hanya berbasis appraisal satu arah, tetapi berbasis multidimensi dengan memperhitungkan nilai sosial, budaya, dan potensi masa depan lahan. Pendekatan ini dapat dirumuskan dalam bentuk regulasi turunan atau standar prosedur operasi (SOP) baru yang lebih akomodatif terhadap keanekaragaman konteks lokal. Selain itu, perlu dikembangkan mekanisme grievance handling yang independen dan inklusif, di mana masyarakat dapat menyampaikan keberatan tanpa rasa takut atau tekanan.

Penting juga memperkuat literasi hukum dan partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan tanah. Banyak sengketa muncul karena masyarakat tidak memahami hak-haknya secara utuh dan tidak memiliki akses terhadap bantuan hukum. Oleh karena itu, perlu keterlibatan lembaga bantuan hukum, perguruan tinggi, dan organisasi masyarakat sipil dalam proses pendampingan sejak tahap perencanaan hingga pelaksanaan (Fitriani & Nugraha, 2023). Keberadaan paralegal desa, misalnya, dapat menjadi jembatan komunikasi antara masyarakat dan pelaksana proyek.

Dalam konteks pembangunan yang berkeadilan, pengadaan tanah bukan sekadar urusan teknis administratif, tetapi juga menyangkut aspek keadilan distributif, pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat, dan kepercayaan publik terhadap negara. Oleh karena itu, perlu paradigma baru dalam kebijakan pengadaan tanah yang tidak hanya menekankan efisiensi proyek, tetapi juga mengedepankan prinsip hak asasi manusia, transparansi, dan keadilan substantif. Dengan demikian, pembangunan dapat berjalan tanpa harus mengorbankan hak dasar masyarakat atas tanah dan ruang hidupnya.

Selain mekanisme normatif dan pendekatan empirik yang telah diulas sebelumnya, problematika ketimpangan ganti rugi dalam pembebasan lahan juga mencerminkan dinamika antara logika pembangunan negara dan hak dasar warga negara atas ruang hidup. Ketika negara hadir dengan proyek-proyek strategis berskala besar, logika efisiensi dan percepatan pembangunan kerap berbenturan dengan aspirasi keadilan yang tumbuh di akar rumput. Dalam konteks ini, nilai ganti rugi bukan hanya sekadar angka, tetapi menjadi representasi dari pengakuan negara atas martabat, sejarah, dan masa depan masyarakat pemilik lahan.

Masalah ketimpangan dalam penetapan nilai ganti rugi juga memperlihatkan keterbatasan pendekatan satu arah yang hanya mengedepankan kalkulasi ekonometrik. Nilai tanah yang dinilai berdasarkan nilai pasar tidak selalu sejalan dengan nilai-nilai subjektif dan kultural yang dimiliki masyarakat terhadap lahan mereka. Ada tanah yang tidak hanya ditanami tetapi juga diwariskan, dirawat, dan menjadi bagian dari identitas komunitas. Ketika aspek-aspek non-material ini diabaikan, nilai ganti rugi yang ditawarkan terasa timpang dan tidak memenuhi rasa keadilan sosial.

Penting pula dicatat bahwa ketimpangan dalam ganti rugi sering kali mengandung dimensi ketimpangan kekuasaan. Pihak pelaksana proyek, yang seringkali merupakan lembaga negara atau korporasi besar, memiliki akses pada berbagai sumber daya hukum, teknis, dan politik. Sementara itu, masyarakat pemilik tanah kerap berada pada posisi yang lemah, baik

dari segi akses informasi, kapasitas negosiasi, maupun sumber daya hukum. Situasi ini menempatkan mereka dalam posisi yang rentan untuk menerima keputusan yang tidak sepenuhnya mencerminkan kepentingan mereka.

Fenomena lain yang turut berkontribusi terhadap ketimpangan adalah peran para calo tanah atau spekulan yang memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat. Dalam beberapa kasus, proses pengadaan tanah telah bocor ke publik jauh sebelum pelaksanaan resmi, memicu permainan harga oleh pihak luar yang bukan pemilik sah tanah. Mereka membeli tanah dari warga dengan harga rendah, lalu menuntut ganti rugi tinggi dari negara. Praktik ini memperburuk kondisi sosial masyarakat asli yang benar-benar terdampak dan mengaburkan siapa sebenarnya yang berhak atas kompensasi.

Dalam menghadapi kondisi tersebut, perlunya transformasi paradigma dalam proses pengadaan tanah menjadi sangat penting. Paradigma baru harus bertumpu pada pendekatan hak asasi manusia, dengan menempatkan warga sebagai subjek pembangunan, bukan hanya objek. Pengakuan terhadap keberagaman nilai tanah, baik dari aspek ekonomi, sosial, budaya, maupun ekologis, harus menjadi bagian dari kerangka kebijakan ganti rugi. Penilaian berbasis partisipasi dan kolaborasi multisektor perlu ditumbuhkan agar proses ganti rugi tidak menjadi arena pertarungan kepentingan, tetapi menjadi proses dialog keadilan.

Penerapan prinsip keadilan restoratif juga layak dipertimbangkan dalam mekanisme penyelesaian sengketa. Alih-alih menyelesaikan konflik melalui jalur litigasi yang kaku dan birokratis, penyelesaian yang bersifat dialogis, empatik, dan partisipatif akan lebih sesuai dalam konteks pengadaan tanah yang melibatkan komunitas. Penyelesaian seperti ini tidak hanya meredam konflik secara jangka pendek, tetapi juga membangun harmoni sosial jangka panjang antara masyarakat dan negara.

Reformasi sistem kelembagaan juga mendesak dilakukan. Lembaga-lembaga pelaksana pengadaan tanah perlu diperkuat kapasitasnya dalam melakukan pendekatan sosial, bukan hanya pendekatan teknis. Aparat negara yang terlibat harus dibekali dengan pelatihan sosial dan budaya lokal agar tidak kaku dalam menafsirkan regulasi. Keberadaan satuan tugas independen yang bertugas memediasi dan mengawasi proses pengadaan tanah juga dapat menjadi solusi kelembagaan untuk menghindari dominasi satu pihak.

Dari sisi kebijakan fiskal, penyediaan dana ganti rugi yang fleksibel dan bersifat multikomponen sangat penting agar penilaian terhadap tanah tidak terpaku pada satu jenis kompensasi. Misalnya, dalam konteks masyarakat adat atau petani kecil, kompensasi bisa diberikan dalam bentuk kombinasi antara uang tunai, tanah pengganti, akses fasilitas umum, atau jaminan sosial ekonomi. Skema insentif berbasis jangka panjang seperti pemberdayaan ekonomi lokal, pelatihan keterampilan, atau integrasi ke dalam ekosistem ekonomi proyek pembangunan, juga bisa menjadi alternatif.

Akhirnya, penguatan sistem pengawasan dan evaluasi atas pelaksanaan ganti rugi sangat penting agar proses yang telah dirancang secara normatif dapat berjalan secara adil. Transparansi, akuntabilitas, dan keterlibatan publik harus menjadi pilar utama. Laporan evaluasi dari masyarakat sipil, media, akademisi, dan lembaga pengawasan negara dapat menjadi kontrol sosial yang mencegah terjadinya penyimpangan. Dengan demikian, ganti rugi tidak hanya menjadi instrumen administratif semata, melainkan bagian dari kontrak sosial yang menjamin keadilan dalam pembangunan nasional.

4. KESIMPULAN

Problematika hukum dalam penetapan ganti rugi pembebasan lahan di Indonesia merupakan isu multidimensional yang mencakup aspek normatif, struktural, dan empiris. Meskipun telah tersedia kerangka hukum seperti UU No. 2 Tahun 2012, implementasinya sering menimbulkan ketidakadilan, terutama dalam hal penetapan nilai ganti rugi yang dinilai tidak mencerminkan nilai sosial, kultural, dan historis dari tanah yang dibebaskan. Ketimpangan kekuasaan antara negara dan masyarakat, lemahnya partisipasi publik, keterbatasan akses informasi, dan dominasi metode penilaian berbasis pasar menjadi sumber utama sengketa. Proses keberatan hukum dinilai kurang efektif karena minimnya kapasitas masyarakat dalam litigasi. Selain itu, konflik juga muncul akibat ketiadaan standar nasional untuk penilaian non-material dan lemahnya pengakuan hak masyarakat adat. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan reformasi kebijakan berbasis partisipasi, peningkatan literasi hukum, mediasi independen, serta penggunaan teknologi digital dalam pendataan tanah. Prinsip keadilan substantif dan kepastian hukum harus ditegakkan melalui tata kelola yang transparan, akuntabel, dan inklusif, serta memastikan bahwa hak asasi masyarakat tidak dikorbankan demi efisiensi pembangunan. Ganti rugi yang adil harus menjadi wujud pengakuan negara atas hak dan martabat masyarakat terdampak.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, A. (2024). Tumpang Tindih Hak Atas Tanah dan Implikasinya terhadap Pembebasan Lahan. *Jurnal Hukum Agraria*, 18(1), 45–63. <https://doi.org/10.21776/agraria.2024.018.01.03>
- Ardiansyah, A., & Herlina, S. (2023). Tantangan Penilaian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah: Studi Kasus pada Proyek Infrastruktur Nasional. *Jurnal Hukum Dan Kebijakan Publik*, 19(2), 114–129.
- Bappenas. (2021). *Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas.
- Fauzi, M. (2024). Reformulasi kebijakan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 54(1), 45–61. <https://doi.org/10.22146/jhp.2024.68238>
- Fitriani, D., & Nugraha, A. (2023). Pemberdayaan paralegal desa dalam penyelesaian sengketa pertanahan: Studi kasus di Kabupaten Banyuwangi. *Jurnal Rechtsvinding*, 12(2), 123–136. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v12i2.5678>
- Gunawan, R., & Wahyuni, A. (2023). Peran mediasi dalam penyelesaian konflik agraria di Indonesia: Kajian normatif dan praktik lapangan. *Jurnal Dinamika Hukum*, 23(3), 321–337. <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2023.23.3.7463>
- Handayani, N., & Yuliana, A. (2023). Keadilan Sosial dalam Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Lahan. *Jurnal Hukum Dan Keadilan Sosial*, 12(2), 112–127. <https://doi.org/10.31227/osf.io/keadilan2023>
- Levien, M. (2018). *Dispossession without Development: Land Grabs in Neoliberal India*. Oxford University Press.
- Marzuki, A., Rahayu, D., & Putra, G. (2023). Konsultasi Publik dalam Proyek Strategis Nasional. *Jurnal Administrasi Negara*, 20(3), 251–270. <https://doi.org/10.17509/jan.v20i3.23450>
- Maulidiyah, L. (2023). Efektivitas mekanisme konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional. *Mimbar Hukum*, 35(2), 290–305. <https://doi.org/10.22146/jmh.2023.67389>
- Molenaar, J., Wilson, C., & Silva, F. (2023). Land Rights and Social Justice in Global South Infrastructure Projects. *International Journal of Human Rights*, 27(1), 89–105. <https://doi.org/10.1080/13642987.2022.2151029>
- Nasional, L. B. H. (2022). *Akses terhadap Keadilan dalam Pengadaan Tanah: Survei Nasional 2021–2022*. Lembaga Bantuan Hukum Nasional.
- Nurhalimah, R., & Farid, M. (2022). Konflik dan Resistensi dalam Pembebasan Lahan Proyek Strategis Nasional. *Jurnal Sosiologi Pembangunan*, 8(2), 135–150.
- Purnamasari, W. (2021). Akses Keadilan dalam Gugatan Ganti Rugi Pembebasan Tanah. *Jurnal Peradilan*, 15(1), 77–93. <https://doi.org/10.25041/jp.v15i1.2209>
- Rachmad, A., Wulandari, S., & Hartanto, H. (2020). Analisis ketimpangan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tol di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 12(1), 65–78. <https://doi.org/10.20473/jih.v12i1.2020.65-78>

- Rachmad, D. (2023). Land Justice and Development: Critique of Displacement-Based Projects. *Jurnal Ilmu Hukum*, 27(4), 211–230. <https://doi.org/10.1017/jih.2023.018>
- Rosdiana, E. (2021). Transparansi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: Tinjauan atas pelaksanaan UU No. 2 Tahun 2012. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 51(3), 325–341. <https://doi.org/10.22146/jhp.2021.60321>
- Santosa, I. (2022). Ketimpangan Prosedural dalam Penilaian Ganti Rugi Lahan. *Jurnal Hukum Pembangunan*, 52(1), 101–118. <https://doi.org/10.19130/jhp.v52i1.15300>
- Sihombing, A. (2023). Konflik tanah adat dalam proyek strategis nasional: Studi di Kalimantan Tengah. *Jurnal Hukum Agraria*, 7(1), 112–126. <https://doi.org/10.24843/jha.2023.v7.i1.p9>
- Simarmata, R., & Sitorus, M. (2020). Analisis Yuridis tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(2), 96–114.
- Suryana, T., & Kurniawan, D. (2021). Dimensi Sosiokultural dalam Penilaian Tanah. *Jurnal Agraria Nusantara*, 6(1), 88–102. <https://doi.org/10.29313/jan.v6i1.14223>
- Susanto, D., & Irwansyah, I. (2022). Paradoks ganti rugi pengadaan tanah dan keadilan spasial: Studi kasus pembangunan jalan tol. *Jurnal Planologi*, 19(2), 85–98. <https://doi.org/10.14710/planologi.v19i2.10347>
- Sutanto, M., & Pratama, A. (2024). Partisipasi Masyarakat dalam Pengadaan Tanah: Antara Retorika dan Realitas. *Jurnal Hukum Progresif*, 13(1), 56–70.
- Sutiyono, H., & Pranoto, A. (2021). Ketidaksetaraan informasi dalam pengadaan tanah: Implikasi terhadap hak masyarakat. *Jurnal Sains Dan Hukum*, 9(3), 223–239. <https://doi.org/10.26858/jsh.v9i3.7923>
- UN-Habitat. (2007). *Basic Principles and Guidelines on Development-Based Evictions and Displacement*. United Nations.
- UN-Habitat. (2021). *Land Governance and Human Rights: Promoting Equitable Development*. United Nations Human Settlements Programme.
- Wibowo, Y. A., & Setiawan, B. (2023). Nilai emosional tanah dan penolakan masyarakat terhadap pengadaan lahan proyek strategis. *Jurnal Sosial Humaniora*, 15(2), 142–157. <https://doi.org/10.15294/jsh.v15i2.6698>
- Yuliana, R., & Nugroho, T. (2022). Hak Ulayat dan Tantangan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan di Indonesia Timur. *Jurnal Hukum Adat Dan Lingkungan*, 8(3), 201–215.