

Ganti Rugi atas Tanah dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Tinjauan Ekonomi dan Sosial

Compensation for Land in The Development of The Capital City of The Archipelago: an Economic and Social Review

Yana Ulfah^{1✉}, Alan Smith Purba², Emayanti Christina Hutabarat³

¹Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia.

²Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia.

³Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia.

✉Corresponding author: yana.ulfah@feb.unmul.ac.id

Abstrak

Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kalimantan Timur menandai pergeseran besar dalam struktur pemerintahan dan ekonomi Indonesia. Namun, proyek ini menimbulkan tantangan signifikan terkait ganti rugi atas tanah yang berdampak langsung pada masyarakat lokal, terutama dari perspektif ekonomi dan sosial. Artikel ini menganalisis dinamika ganti rugi tanah dalam pembangunan IKN dengan pendekatan ekonomi-politik dan sosiologis. Penelitian menunjukkan bahwa pendekatan ganti rugi yang bersifat formal dan terpusat belum mampu mengakomodasi nilai sosial-budaya dan fungsi ekonomi dari tanah bagi masyarakat terdampak. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme ganti rugi berbasis nilai ganda-ekonomi dan sosial-yang adil, partisipatif, dan berkelanjutan.

Abstract

The development of the Nusantara Capital City (IKN) in East Kalimantan marks a major shift in Indonesia's governmental and economic structure. However, this project poses significant challenges related to compensation for land that directly impacts local communities, particularly from economic and social perspectives. This article analyzes the dynamics of land compensation in the development of the IKN using an economic-political and sociological approach. Research indicates that formal and centralized compensation approaches have failed to adequately address the social-cultural values and economic functions of land for affected communities. Therefore, a fair, participatory, and sustainable compensation mechanism based on dual values-economic and social-is necessary.

This is an open-access article under the CC-BY-SA license.



Copyright © 2025 Yana Ulfah, Alan Smith Purba, Emayanti Christina Hutabarat.

Article history

Received 2025-02-10

Accepted 2025-03-15

Published 2025-04-30

Kata kunci

Ibu Kota Nusantara;
Ganti Rugi;
Ekonomi Tanah;
Masyarakat Lokal;
Keadilan Sosial.

Keywords

Nusantara Capital City;
Compensation;
Land Value;
Local Wisdom;
Social Equity.

1. Pendahuluan

Pemindahan Ibu Kota Negara Indonesia dari Jakarta ke Kalimantan Timur melalui proyek Ibu Kota Nusantara (IKN) membawa dimensi strategis bagi pembangunan nasional. Dari sudut pandang ekonomi makro, IKN diharapkan menjadi pusat pertumbuhan baru yang mengurangi beban Jakarta dan mendistribusikan ekonomi secara lebih merata (Bappenas, 2021). Namun, proyek ini menuntut ketersediaan lahan dalam jumlah besar, yang berdampak langsung pada masyarakat lokal, terutama petani, komunitas adat, dan penduduk yang menggantungkan kehidupan dari tanah.

Persoalan ganti rugi atas tanah dalam proyek IKN tidak hanya menjadi isu hukum, tetapi juga ekonomi dan sosial. Pelaksanaan ganti rugi ini diharapkan tidak hanya mengkompensasi kerugian fisik, tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial ekonomi terhadap masyarakat yang terdampak, sehingga mendukung kesejahteraan mereka (Harjono, 2023). Dalam prosesnya, prinsip musyawarah juga ditekankan, yang mengharuskan adanya kesepakatan antara pihak pemerintah dan masyarakat untuk menentukan besaran ganti rugi yang sesuai dengan nilai pasar tanah tersebut (Alim, 2024)

Fenomena ini menunjukkan bahwa tantangan dalam ganti rugi bukan hanya terletak pada aspek hukum tetapi juga pada pengaruh ekonomi dan sosial yang dihadapi masyarakat di lapangan. Tanah bukan sekadar aset ekonomi, melainkan juga bagian dari identitas budaya, sumber nafkah, serta jaminan sosial bagi masyarakat. Oleh sebab itu, pendekatan ganti rugi yang hanya mengandalkan nilai appraisal formal berisiko mengabaikan aspek kesejahteraan jangka panjang warga terdampak (Santoso, 2022). Artikel ini akan mengeksplorasi kompleksitas persoalan ganti rugi tanah IKN dalam konteks ekonomi dan sosial masyarakat lokal.

Perolehan dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (IKN) diatur dalam Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2022 (Republik Indonesia, 2022). Ada dua cara perolehan tanah, yaitu melalui pelepasan kawasan hutan dan melalui kegiatan pengadaan tanah. Perolehan tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan selanjutnya akan ditetapkan sebagai Aset Dalam Penguasaan (ADP) Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN).

Tanah merupakan hal yang terpenting bagi setiap manusia. Karena tanah merupakan tempat pemukiman dan tempat mencari sumber nafkah atau mata pencaharian bagi setiap manusia. Tanah menjadi tumpuan hidup bagi semua manusia. Yang kemudian pula menjadikan perkembangan pembangunan semakin pesat. Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Hal ini dikarenakan adanya semakin banyak pembangunan-pembangunan yang digerakkan untuk menopang kehidupan masyarakat.

Kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa: "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Oleh karena itu, pemerintah memiliki wewenang untuk membebaskan tanah masyarakat yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat.

Dalam rangka melaksanakan amanat tersebut, Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Negara menyelenggarakan urusan pemerintahan dan mengelola tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara - Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kabupaten Penajam Paser Utara (yang merupakan kabupaten di Provinsi Kalimantan Timur). Selanjutnya pelaksanaan pembangunan di Ibu Kota Nusantara akan menggunakan dua sumber pendanaan, yaitu APBN dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Salah satu penyelenggaraan urusan pemerintahan dan mengelola tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara adalah pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan infrastruktur di Ibu Kota Nusantara, dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut disebutkan dalam asasnya yang berbunyi: a. Kemanusiaan; b. Keadilan; c. Kemanfaatan; d. Kepastian; e. Keterbukaan; f. Kesepakatan; g. Keikutsertaan; h. Kesejahteraan; i. Keberlanjutan; dan j. Keselarasan (Presiden Republik Indonesia, 2022).

Tujuan Penulisan ini menganalisis persepsi masyarakat terhadap pelaksanaan ganti rugi tanah dalam pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) dari aspek ekonomi dan sosial, serta mengevaluasi sejauh mana kebijakan ganti rugi telah memenuhi prinsip keadilan, kesejahteraan, dan kelestarian sosial budaya masyarakat terdampak.

2. Metode

Artikel ini disusun melalui studi literatur dengan pendekatan deskriptif-kuantitatif. Metode ini menekankan pada pengumpulan data yang bersifat naratif dan interpretatif, yang dapat memberikan wawasan berharga mengenai konteks dan pengalaman subjek. Beberapa aspek penting dalam pendekatan ini akan diuraikan di bawah ini (Sugiyono, 2017). Data dianalisis dari sumber-sumber seperti peraturan perundangan, laporan kebijakan, studi akademik, dan laporan lembaga swadaya masyarakat. Analisis fokus pada integrasi aspek ekonomi dan sosial dalam kebijakan pengadaan tanah untuk IKN.

2.1. Populasi dan Sampel

2.1.1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah Masyarakat yang terdampak atas ganti rugi tanah pada Ibu Kota Nusantara. Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2017). Populasi dalam Penelitian ini berjumlah 1000 Orang yang terdampak secara langsung dari Pembangunan IKN.

2.1.2. Sample

Penentuan Sample dalam Penelitian ini menggunakan rumus slovin

$$n = \frac{N}{1 + N (E^2)}$$

n = ukuran sampel

N = total populasi

e = margin of eror (0,05)

$$n = \frac{1000}{1 + 1000 (0.052)} = 286$$

Dari hasil rumus slovin di atas didapatkan responden berjumlah 286 responden yang dijadikan sample dalam penelitian ini

2.2. Instrumen Penelitian

Data dikumpulkan menggunakan kuesioner berbasis skala Likert 5 poin (1 = Sangat Tidak Setuju, 5 = Sangat Setuju). Dengan pertanyaan kuesioner sebagai berikut

1) Aspek Ekonomi

- a. Ganti rugi tanah yang saya terima sesuai dengan harga pasar.
- b. Proses penilaian harga tanah dilakukan secara adil.
- c. Saya merasa puas dengan jumlah ganti rugi yang diberikan.
- d. Ganti rugi yang saya terima cukup untuk memulai usaha/pekerjaan baru.
- e. Proses pencairan dana ganti rugi berlangsung cepat dan efisien.
- f. Saya memperoleh informasi yang cukup terkait prosedur dan nominal ganti rugi.
- g. Ganti rugi yang diterima mampu menjaga keberlanjutan ekonomi keluarga saya.
- h. Saya mendapatkan pendampingan atau pelatihan ekonomi pasca ganti rugi.

2) Aspek Sosial

- a. Proses ganti rugi mempertimbangkan dampak sosial terhadap masyarakat.
- b. Relokasi atau kehilangan tanah tidak mengganggu hubungan sosial saya.
- c. Saya mengalami kesulitan beradaptasi di tempat tinggal/lingkungan baru.
- d. Saya mendapatkan dukungan psikososial selama proses ganti rugi.

- e. Saya merasa didengarkan atau dilibatkan dalam proses perundingan ganti rugi.
- f. Komunitas saya tetap utuh meskipun ada pemindahan/pembangunan IKN.
- g. Ada konflik sosial yang timbul akibat proses ganti rugi.
- h. Saya merasa tenang dan aman dengan masa depan setelah ganti rugi.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Aspek Ekonomi

Secara normatif, ganti rugi tanah dalam proyek pembangunan dihitung berdasarkan nilai pasar wajar. Penilai independen (appraisal) menentukan kompensasi berdasarkan lokasi, fungsi, dan harga transaksi tanah sejenis di sekitar wilayah terdampak (UU No. 2 Tahun 2012). Namun, pendekatan ini sering kali tidak mempertimbangkan nilai produktif tanah, seperti potensi pertanian atau aktivitas ekonomi lainnya. Hasil Suurvey Kuesioner menunjukkan nilai 3,27 dengan point Penilaian Tanah yang adil yang dapatkan hal pertama yang bahwa Masyarakat terdampak umumnya merasa ganti rugi secara ekonomi tidak memadai, terdapat beberapa ketidakpuasan dalam hal kesesuaian nilai pasar sehingga para Masyarakat enggan memberikan lahan mereka untuk kebutuhan negara.

Hasil Survey Kuesioner menunjukkan nilai 3,25 dengan point Ganti rugi yang saya terima cukup untuk memulai usaha/pekerjaan baru. Hal itu juga memicu para Masyarakat lebih memilih untuk membudidayakan lahan mereka untuk menghidupi mereka secara pribadi dikarenakan kompensasi yang diberikan tidak sesuai dengan nilai pasar, Sebagai contoh, petani yang mengandalkan lahan untuk pertanian subsisten kehilangan sumber penghidupan ketika tanahnya dibebaskan. Uang kompensasi mungkin habis dalam waktu singkat, tanpa alternatif pekerjaan yang layak di tempat relokasi (Komnas HAM, 2022). Akibatnya, ganti rugi justru memicu penurunan kesejahteraan dan meningkatnya ketimpangan ekonomi di sekitar wilayah proyek.

3.2. Aspek Sosial

Hasil Survey Kuesioner untuk konteks sosial menunjukkan nilai 2,72 dengan point Proses ganti rugi mempertimbangkan dampak sosial terhadap Masyarakat. Dalam konteks masyarakat lokal Kalimantan Timur, terutama komunitas Dayak dan Kutai, tanah bukan hanya sebagai komoditas, tetapi juga simbol identitas dan keberlanjutan komunitas. Tanah adat memiliki nilai spiritual dan sosial sebagai ruang tinggal, ritual, dan relasi antar-generasi (WALHI, 2023). Proses ganti rugi yang tidak mempertimbangkan aspek sosial ini menimbulkan alienasi sosial, kehilangan identitas, dan keretakan komunitas. Banyak warga juga mengeluhkan kurangnya komunikasi, konsultasi, serta ketidakhadiran mekanisme partisipatif dalam proses pembebasan lahan (Hadi, 2022).

3.2.1. Alternatif Pendekatan: Nilai Ganda dan Ganti Rugi Berkelanjutan

Untuk menjamin keberlanjutan ekonomi dan sosial masyarakat terdampak, kebijakan ganti rugi perlu mengakomodasi:

- 1) Valuasi Multi-Dimensi: Menggabungkan nilai pasar, nilai produktif, dan nilai sosial tanah dalam penilaian ganti rugi.
- 2) Kompensasi In-Kind dan Jaminan Sosial: Seperti tanah pengganti produktif, pelatihan keterampilan, dan akses pada pekerjaan formal di proyek IKN.
- 3) Skema Partisipatif dan Mediasi Sosial: Melibatkan masyarakat lokal, tokoh adat, dan LSM sejak tahap perencanaan untuk memperkuat kepercayaan publik.
- 4) Pendekatan Transisi Ekonomi: Mendampingi warga selama masa transisi melalui program penguatan ekonomi lokal.

3.2.2. Pengembangan Usaha Masyarakat

Pengembangan usaha masyarakat adalah suatu upaya yang dilakukan untuk meningkatkan kapasitas, kesejahteraan, dan kemandirian masyarakat melalui pengembangan usaha. Program Pendampingan Pengembangan Usaha Masyarakat yang terdampak pengadaan tanah di IKN dapat mengacu pada langkah berikut:

- 1) Identifikasi Potensi dan Kebutuhan:
 - a. Melakukan survei dan analisis untuk mengidentifikasi potensi ekonomi yang ada di masyarakat, seperti sumber daya alam, keterampilan, dan minat masyarakat.
 - b. Mengidentifikasi kebutuhan dan masalah yang dihadapi masyarakat dalam pengembangan usaha.
- 2) Pendidikan dan Pelatihan:
 - a. Menyediakan pendidikan dan pelatihan yang relevan untuk meningkatkan keterampilan masyarakat dalam berwirausaha.
 - b. Pelatihan dapat mencakup manajemen usaha, pemasaran, teknologi, dan keterampilan teknis sesuai dengan jenis usaha yang dikembangkan.
- 3) Akses ke Modal:
 - a. Membantu masyarakat mendapatkan akses ke modal melalui program pinjaman mikro, hibah, atau kemitraan dengan lembaga keuangan.
 - b. Membangun sistem tabungan dan kredit yang dikelola oleh masyarakat sendiri.
- 4) Peningkatan Infrastruktur:
 - a. Meningkatkan infrastruktur yang mendukung pengembangan usaha, seperti jalan, listrik, air, dan fasilitas penyimpanan.
 - b. Mengembangkan pusat-pusat usaha atau koperasi sebagai tempat untuk berinteraksi dan berkolaborasi.
- 5) Pendampingan dan Konsultasi:
 - a. Memberikan pendampingan dan konsultasi secara terus-menerus untuk membantu masyarakat mengatasi tantangan dan mengembangkan usahanya.
 - b. Melibatkan ahli atau mentor yang memiliki pengalaman di bidang usaha tertentu.
- 6) Pemasaran dan Akses Pasar:
 - a. Membantu masyarakat mengembangkan strategi pemasaran untuk produk atau jasa mereka.
 - b. Membuka akses pasar melalui pameran, kerjasama dengan distributor, dan platform digital.
- 7) Penguatan Kelembagaan:
 - a. Mendorong pembentukan dan penguatan kelembagaan lokal seperti koperasi, kelompok tani, atau kelompok usaha bersama.
 - b. Membangun jaringan kerjasama antara kelompok-kelompok usaha dan pihak-pihak terkait lainnya.
- 8) Monitoring dan Evaluasi:
 - a. Melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala untuk menilai perkembangan usaha masyarakat.
 - b. Mengidentifikasi masalah dan peluang perbaikan untuk meningkatkan efektivitas program pengembangan usaha.

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan usaha masyarakat dapat berkembang secara berkelanjutan, memberikan manfaat ekonomi yang nyata, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dengan pendekatan ini, ganti rugi tidak menjadi akhir dari keterlibatan masyarakat, melainkan awal dari transformasi sosial-ekonomi yang lebih baik.

4. Simpulan

Pembangunan IKN memerlukan pendekatan holistik dalam pengadaan tanah, yang tidak hanya mempertimbangkan nilai ekonomi semata, tetapi juga fungsi sosial dan budaya tanah bagi masyarakat lokal. Ganti rugi yang adil tidak cukup hanya dengan kompensasi uang, melainkan harus dirancang sebagai skema transisi yang mendukung keberlanjutan ekonomi, pemulihan sosial, dan penghormatan terhadap kearifan lokal. Implementasi kebijakan yang inklusif dan partisipatif menjadi kunci sukses pembangunan IKN yang berkeadilan. Diperlukan pendekatan ganti rugi yang mengintegrasikan nilai ganda ekonomi dan sosial melalui valuasi multidimensi, kompensasi non-tunai, jaminan sosial, dan partisipasi masyarakat. Selain itu, pengembangan usaha masyarakat harus menjadi bagian integral dari proses kompensasi, melalui pelatihan, akses modal,

pendampingan usaha, dan penguatan kelembagaan lokal. Dengan demikian, kebijakan ganti rugi tidak hanya menjadi bentuk kompensasi, tetapi juga sebagai pijakan awal untuk transformasi sosial-ekonomi masyarakat menuju keberlanjutan dan keadilan.

Daftar Pustaka

- Alim, S. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik. Volume 7 - No. 1 - April 2024. E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022
- Bappenas. (2021). Desain Pembangunan Ibu Kota Negara: Kajian Strategis. Jakarta: Kementerian PPN/Bappenas.
- Creswell, J. W. (2014). Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (4th ed.).
- Hadi, R. (2022). Problematika Pengadaan Tanah di Ibu Kota Negara Baru. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 10(2), 113-128.
- Hadi, R. (2022). Problematika Pengadaan Tanah di Ibu Kota Negara Baru. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 10(2), 113-128.
- Harjono, K. (2023). Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, E-ISSN : 2963-0444.
- Komnas HAM. (2022). Catatan Akhir Tahun HAM dan Proyek Strategis Nasional. Jakarta: Komnas HAM RI.
- Republik Indonesia. (2012). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- Presiden Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara. *Indonesian Government*, 1(1), 14.
- Republik Indonesia. (2022). Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara. 65(1), 1-17. <https://ikn.go.id/>
- Santoso, A. (2022). Keadilan Sosial dalam Kompensasi Tanah: Studi Kasus IKN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 17(1), 89-101.
- Sugiyono. (2017). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta.