PENYELESAIAN SENGKETA NILAI GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN JALAN TOL SIBANCEH DI KABUPATEN ACEH BESAR

SKRIPSI

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

Disusun Oleh :

MUHAMMAD EGGY RESTU ADHITYA PRATAMA

NIT. 22314203

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

POLITEKNIK AGRARIA STPN

YOGYAKARTA

2026

ABSTRACT

Land acquisition for public infrastructure development frequently gives rise to disputes, particularly concerning the amount of compensation offered to affected landowners. This study aims to analyze the factors causing compensation value disputes, examine the dispute resolution mechanisms implemented, and evaluate their effectiveness in providing legal certainty and justice for communities affected by the construction of the Sigli–Banda Aceh (SIBANCEH) Toll Road in Aceh Besar Regency. This study employed a qualitative approach and was conducted in Blang Bintang, Kuta Baro, and Indrapuri Districts. Informants were selected purposively from parties involved in the land acquisition process, including officials of the National Land Agency, land appraisers, village authorities, community leaders, affected landowners, and landowners whose compensation was deposited with the court. Data were collected through semi-structured interviews and document analysis and were subsequently analyzed thematically.

The results indicate that *compensation value disputes were caused by multidimensional factors. The primary factor was the discrepancy between the compensation value determined by the Public Appraisal Services Office and the value considered appropriate by the community. Other contributing factors included the loss of the land's productive and economic functions, limited information regarding the basis of valuation, differences in compensation between adjacent plots, and differing interpretations of the purpose of deliberation. Dispute resolution was implemented gradually through deliberation, negotiation or persuasive approaches, submission of objections to the District Court, and court deposit of compensation. Of the 1,322 affected land parcels, 1,289 were resolved through the transfer of acquisition results, while 33 parcels were resolved through court deposit. These mechanisms were relatively effective in providing legal certainty but had not fully achieved procedural and substantive justice. Therefore, greater transparency in valuation, participatory deliberation, livelihood restoration, and the use of court deposit as a last resort are required.*

Keywords: *compensation value dispute, land acquisition, SIBANCEH Toll Road, court deposit, legal justice.*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN PENGESAHAN ..... **ii**
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... **iii**
MOTTO ..... **iv**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **v**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
ABSTRACT ..... **viii**
INTISARI ..... **ix**
DAFTAR ISI ..... **x**
DAFTAR TABEL ..... **xii**
DAFTAR GAMBAR ..... **xiii**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiv**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 6
C. Tujuan Penelitian 6
D. Manfaat Penelitian 7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA **8**
A. Kajian Literatur 8
B. Kerangka Teoretis 15
1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 15
2. Ganti Rugi dalam Pembebasan Tanah 16
3. Sengketa Nilai Ganti Rugi 17
4. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nilai Ganti Rugi melalui Jalur Litigasi 19
a. Pengajuan Keberatan terhadap Nilai Ganti Rugi 21
b. Konsinyasi (Penitipan Ganti Rugi) 22
5. Efektivitas Penyelesaian Sengketa 22
6. Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa 26
C. Kerangka Pemikiran 27
BAB III METODE PENELITIAN **29**
A. Format Penelitian 29

B. Lokasi atau Obyek Penelitian 30
C. Definisi Operasional Konsep 30
D. Informan 32
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data 34
F. Analisis Data 40
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH 44
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian 44
B. Gambaran Zona Nilai Tanah di Lokasi Penelitian 49
C. Gambaran Proyek Jalan Tol SIBANCEH 51
D. Sebaran dan Status Bidang Tanah Terdampak 54
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN 59
A. Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Nilai Ganti Rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Sigli–Banda Aceh (SIBANCEH) 63
B. Mekanisme Penyelesain Sengketa Nilai Ganti Rugi dalam Pembebasan Tanah Proyek Jalan Tol SIBANCEH 81
C. Sejauh mana Efektivitas Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nilai Ganti Rugi dalam Menciptakan Keadilan Hukum bagi Masyarakat 85
BAB VI PENUTUP 92
A. Kesimpulan 92
B. Saran 93
DAFTAR PUSTAKA 96
UU / Peraturan 96
Artikel Jurnal 96
LAMPIRAN 100

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengadaan tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan tetap menghormati hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah (Sitorus & Limbong, 2004). Kegiatan tersebut dilaksanakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil untuk menjamin tersedianya tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah harus berlandaskan asas kemanusiaan, keadilan, keterbukaan, kepastian hukum, kemanfaatan, dan kesejahteraan. Oleh karena itu, pengadaan tanah tidak hanya dapat dipahami sebagai proses pemindahan hak atas tanah, tetapi juga sebagai proses hukum dan administratif yang melibatkan hubungan antara negara dengan masyarakat pemegang hak atas tanah (Prabandari et al., 2021). Pengadaan tanah juga memiliki dimensi sosial karena tanah bagi masyarakat tidak hanya bernilai ekonomi. Tanah dapat berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah usaha, sumber penghidupan, warisan keluarga, bahkan bagian dari identitas sosial masyarakat.

Pembangunan jalan tol merupakan salah satu bentuk pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah dalam jumlah relatif luas. Pembangunan jalan tol juga berkaitan dengan kebijakan pembangunan infrastruktur nasional. Secara umum, penyelenggaraan jalan dan jalan tol diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Jalan dan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2024 tentang Jalan Tol. Selain itu, pembangunan jalan tol sebagai bagian dari percepatan infrastruktur strategis dapat dikaitkan dengan kebijakan Proyek Strategis Nasional (PSN) sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 42 Tahun 2024. Pembangunan jalan tol menjadi bagian penting dalam pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN) karena bertujuan meningkatkan konektivitas antarwilayah, mempercepat pergerakan barang dan masyarakat, mengurangi waktu tempuh, serta mendorong pertumbuhan ekonomi. Keberhasilan pembangunan jalan

tol tidak hanya ditentukan oleh pelaksanaan konstruksi, tetapi juga sangat bergantung pada pembebasan tanah yang akan digunakan sebagai lokasi pembangunan (Butar Butar & Rahayu, 2023).

Pembebasan tanah merupakan proses memperoleh tanah yang telah dimiliki atau dikuasai masyarakat untuk digunakan dalam pelaksanaan pembangunan. Dalam konteks hukum pertanahan, istilah pembebasan tanah berkaitan dengan pengadaan tanah dan pelepasan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya melalui pemberian ganti rugi yang layak dan adil. Proses tersebut tidak hanya berupa pemindahan hak atas tanah, tetapi juga mencakup pendataan subjek dan objek, penilaian ganti rugi, pelaksanaan musyawarah, pembayaran ganti rugi, pelepasan hak, serta penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Oleh karena itu, pembebasan tanah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian hukum, keterbukaan, kemanusiaan, keadilan, kesepakatan, dan penghormatan terhadap hak masyarakat (Sitorus & Limbong, 2004; Sumardjono, 2015). Namun, dalam pelaksanaannya, perbedaan pandangan mengenai kelayakan dan besaran ganti rugi sering menimbulkan keberatan yang kemudian berkembang menjadi sengketa nilai ganti rugi.

Sengketa nilai ganti rugi dalam pembebasan tanah merupakan perselisihan yang timbul antara pihak yang berhak atas tanah dengan pihak yang melaksanakan pengadaan tanah mengenai penetapan, bentuk, besaran, maupun penyerahan ganti rugi. Perselisihan tersebut dapat muncul ketika masyarakat menilai bahwa ganti rugi yang ditetapkan belum sebanding dengan tanah dan objek lain yang dilepaskan. Dalam keadaan tertentu, sengketa juga berkaitan dengan ketidakjelasan pihak yang berhak menerima pembayaran, status kepemilikan, kelengkapan dokumen, atau perbedaan data mengenai objek tanah. Sengketa nilai ganti rugi tidak hanya berkaitan dengan jumlah uang yang diterima masyarakat, tetapi juga menyangkut proses penilaian, keterbukaan informasi, pelaksanaan musyawarah, serta kesempatan masyarakat untuk menyampaikan keberatan. Tanah yang dilepaskan sering kali memiliki fungsi penting sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, lokasi usaha, dan warisan keluarga. Oleh sebab itu, pemberian ganti rugi yang dianggap tidak mampu menggantikan fungsi tersebut dapat menimbulkan

penolakan dan menghambat penyelesaian pembebasan tanah. Untuk memahami munculnya sengketa tersebut secara lebih jelas, perlu dikaji faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan antara hasil penilaian ganti rugi dan harapan masyarakat.

Penyebab sengketa nilai ganti rugi dalam pembebasan tanah umumnya muncul karena adanya perbedaan persepsi antara nilai formal hasil penilaian dengan nilai yang dirasakan oleh masyarakat. Penilaian ganti rugi dilakukan melalui mekanisme appraisal oleh pihak penilai, sedangkan masyarakat sering menilai tanah berdasarkan manfaat sosial, historis, dan ekonomi yang mereka rasakan secara langsung. Perbedaan tersebut dapat menimbulkan rasa tidak adil apabila nilai ganti rugi yang ditetapkan dianggap belum mampu mengganti tanah, tempat tinggal, tanah usaha, atau sumber penghidupan yang hilang. Selain perbedaan nilai, sengketa juga dapat disebabkan oleh keterbatasan informasi yang diterima masyarakat, kurangnya pemahaman terhadap dasar penilaian, serta belum optimalnya ruang dialog dalam musyawarah. Sebagian masyarakat hanya mengetahui nilai akhir ganti rugi tanpa memahami unsur apa saja yang dinilai, seperti tanah, bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah, maupun rugi lain yang dapat dihitung. Kondisi tersebut dapat menimbulkan kecurigaan, ketidakpercayaan, dan ketegangan antara masyarakat dengan pihak pelaksana pengadaan tanah. Di samping itu, persoalan administratif dan yuridis seperti sengketa waris, ketidaksesuaian data alas hak, perbedaan identitas pemilik, atau kelengkapan dokumen pertanahan juga dapat menjadi faktor penghambat dalam penyelesaian ganti rugi.

Untuk menyelesaikan perbedaan pendapat dalam pembebasan tanah, peraturan perundang-undangan telah menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa. Mekanisme tersebut dilakukan melalui mediasi, negosiasi, musyawarah, pembayaran ganti rugi, serta penyelesaian secara konsinyasi melalui pengadilan apabila tidak tercapai kesepakatan. Musyawarah menjadi bagian penting karena masyarakat diberi ruang untuk mengetahui hasil penilaian, menyampaikan tanggapan, serta membahas bentuk ganti rugi. Namun, dalam praktiknya, musyawarah tidak selalu dipahami oleh para pihak. Masyarakat dapat memandang

musyawarah sebagai ruang untuk membahas kembali besarnya ganti rugi, sedangkan pelaksana pengadaan tanah lebih menempatkannya sebagai tempat penetapan bentuk ganti rugi berdasarkan hasil penilaian yang telah ditetapkan oleh penilai (Ujung et al., 2025).

Menurut Samosir dkk (2020), masyarakat sebagai pemilik tanah sering memahami musyawarah penetapan ganti rugi sebagai ruang untuk memperoleh persetujuan dan menegosiasikan kembali besaran nilai ganti rugi. Namun, dalam praktik pengadaan tanah, nilai yang disampaikan dalam musyawarah telah didasarkan pada hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik sebagai penilai independen, sedangkan musyawarah lebih diarahkan pada pembahasan bentuk ganti rugi. Perbedaan pemahaman tersebut dapat membuat masyarakat merasa bahwa musyawarah hanya menjadi tempat penyampaian hasil, bukan ruang dialog yang benar-benar seimbang. Akibatnya, mekanisme penyelesaian sengketa tidak hanya perlu dilihat dari pelaksanaan prosedur hukum, tetapi juga dari sejauh mana proses tersebut mampu memberikan keterbukaan, partisipasi, dan rasa keadilan bagi masyarakat terdampak.

Apabila musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan atau terdapat hambatan yang menyebabkan gantirugi tidak dapat dibayarkan secara langsung kepada pemilik tanah, maka penyelesaian dapat dilakukan melalui konsinyasi. Konsinyasi merupakan mekanisme penitipan ganti rugi di pengadilan negeri. Mekanisme ini dapat digunakan apabila masyarakat menolak nilai ganti rugi, terdapat sengketa kepemilikan, pemilik tidak diketahui, terdapat persoalan waris, atau terdapat hambatan lainnya. Dari sisi hukum, konsinyasi memberikan kepastian agar proses pengadaan tanah dan pembangunan tetap dapat dilanjutkan. Menurut Suryaningrum dan Imanullah (2022), konsinyasi merupakan mekanisme yang digunakan untuk mengatasi hambatan dalam proses pengadaan tanah dan menjamin agar pembangunan untuk kepentingan umum tetap dapat dilanjutkan ketika musyawarah tidak mencapai kesepakatan atau terdapat sengketa kepemilikan. Meskipun demikian, penitipan ganti rugi di pengadilan belum dengan sendirinya menyelesaikan persoalan keadilan bagi masyarakat karena dana yang telah dikonsinyasikan belum tentu dapat segera diterima atau dimanfaatkan oleh pemilik

tanah (Taruna & Susilowati, 2023).

Persoalan mengenai efektivitas dan keadilan dalam penyelesaian sengketa ganti rugi tersebut dapat ditemukan dalam berbagai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, salah satunya pada pembangunan Jalan Tol SIBANCEH. Jalan tol ini merupakan bagian dari jaringan Jalan Tol Trans-Sumatera yang menghubungkan wilayah Sigli dengan Banda Aceh melalui Kabupaten Aceh Besar. Tanah yang digunakan sebelumnya dimiliki atau dikuasai masyarakat dan dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan, seperti permukiman, pekarangan, pertanian, perkebunan, dan kegiatan usaha. Oleh karena itu, proses pembebasan tanah pada pembangunan Jalan Tol SIBANCEH tidak hanya berhubungan dengan penyediaan tanah bagi pembangunan, tetapi juga dengan keberlanjutan kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat yang terdampak (Butar Butar & Rahayu, 2023).

Pembebasan tanah dalam Pembangunan proyek Jalan Tol SIBANCEH memperlihatkan persoalan tersebut secara nyata. Penelitian ini difokuskan di Kabupaten Aceh Besar, dimana terdapat bidang tanah masyarakat yang terdampak pembangunan jalan tol dan mengalami proses pembebasan tanah. Beberapa bidang telah diselesaikan melalui penyerahan hasil, sedangkan sebagian harus diselesaikan melalui konsinyasi. Persoalan yang muncul tidak hanya menyangkut besaran ganti rugi, tetapi juga berkaitan dengan bagaimana masyarakat memahami informasi proses musyawarah berlangsung, dan bagaimana keberatan masyarakat ditangani. Bagi masyarakat, persoalan utama bukan hanya “berapa nilai yang dibayarkan”, tetapi juga “bagaimana proses itu dijalankan”. Hal ini menunjukkan bahwa keadilan menjadi bagian yang penting dalam penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pembebasan tanah, karena masyarakat membutuhkan proses yang terbuka, mudah dipahami, dan memberikan ruang bagi mereka untuk menyampaikan pendapat.

Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya memahami penyelesaian sengketa nilai ganti rugi dalam proses pembebasan tanah pembangunan Jalan Tol SIBANCEH dalam studi kasus Kabupaten Aceh Besar secara mendalam. Meskipun aturan mengenai pengadaan tanah telah tersedia, pelaksanaan di lapangan masih menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum dengan pengalaman masyarakat. Sengketa nilai ganti rugi tidak hanya berkaitan dengan aspek

administrasi, keadilan hukum, komunikasi, keterbukaan informasi, serta hubungan antara pelaksana pembangunan dengan masyarakat terdampak.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis penyelesaian sengketa nilai ganti rugi pembebasan tanah dalam pembangunan Jalan Tol SIBANCEH. Fokus penelitian ini meliputi faktor penyebab timbulnya sengketa nilai ganti rugi, mekanisme penyelesaian sengketa nilai ganti rugi yang digunakan, serta efektivitas mekanisme tersebut dalam menciptakan keadilan hukum bagi masyarakat terdampak. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai bagaimana penyelesaian sengketa nilai ganti rugi pembebasan tanah tidak hanya dilaksanakan secara sah menurut hukum, tetapi juga dapat dipahami dan diterima secara adil oleh masyarakat.

B. Rumusan Masalah

1. Apa faktor penyebab timbulnya sengketa nilai ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Sigli–Banda Aceh (SIBANCEH)?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa nilai ganti rugi dalam pembebasan tanah dalam proyek Jalan Tol SIBANCEH diterapkan?
3. Sejauh mana efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa nilai ganti rugi dalam menciptakan keadilan hukum bagi masyarakat?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa nilai ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Sigli–Banda Aceh.
2. Menganalisis pelaksanaan mekanisme penyelesaian sengketa nilai ganti rugi melalui musyawarah, mediasi, dan konsinyasi dalam proses pembebasan tanah pembangunan Jalan Tol Sigli–Banda Aceh.
3. Mengevaluasi efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa nilai ganti rugi dalam mewujudkan keadilan hukum, baik dari aspek kepastian hukum, keadilan prosedural, maupun keadilan substantif bagi masyarakat terdampak.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara akademis, penelitian ini memberikan tambahan nilai dalam memperdalam pemahaman tentang cara menyelesaikan perselisihan terkait pembebasan tanah, terutama dengan menerapkan teori keadilan bagi masyarakat yang memperhatikan kepentingan pihak-pihak terlibat. Temuan penelitian ini membantu memperluas pengetahuan ilmiah mengenai cara proses pengadaan tanah dilakukan, alasan mengapa terjadi sengketa, serta cara penyelesaian sengketa yang efektif dalam konteks pembangunan infrastruktur. Hasil penelitian ini bisa juga digunakan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya yang membahas masalah sengketa tanah dan pengelolaan pembangunan.
2. Secara praktis, penelitian ini bisa dimanfaatkan oleh pemerintah, BPN, serta pelaksana proyek sebagai acuan dalam menyusun strategi penyelesaian sengketa pembebasan tanah yang lebih jujur, melibatkan semua pihak, dan adil. Penelitian ini membantu menunjukkan cara-cara yang bisa dilakukan untuk meningkatkan komunikasi, memperkuat cara berdiskusi bersama, dan mengurangi kemungkinan terjadinya perdebatan dalam proyek pembangunan infrastruktur. Bagi masyarakat, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai hak dan prosedur pengadaan tanah sehingga dapat meningkatkan kapasitas mereka dalam berpartisipasi dan memberikan secara tepat dalam proses pembebasan tanah.

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai penyelesaian sengketa nilai ganti rugi dalam pembebasan tanah pembangunan Jalan Tol Sigli–Banda Aceh di Kabupaten Aceh Besar, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Sengketa nilai ganti rugi disebabkan oleh faktor yang bersifat multidimensional.

   Faktor utamanya adalah ketidaksesuaian antara nilai hasil penilaian KJPP dan nilai yang dianggap layak oleh masyarakat. Penilaian masyarakat tidak hanya didasarkan pada harga tanah, tetapi juga pada luas, fungsi, produktivitas, manfaat ekonomi, dan kemampuan ganti rugi untuk memperoleh tanah pengganti. Sengketa juga diperkuat oleh hilangnya fungsi produktif tanah sebagai sumber mata pencaharian, keterbatasan informasi mengenai dasar penilaian KJPP, perbedaan nilai antarbidang yang berdekatan, serta perbedaan pemahaman mengenai fungsi musyawarah. Masyarakat pada umumnya tidak menolak pembangunan jalan tol, tetapi merasa bahwa nilai yang ditetapkan belum sepenuhnya menggantikan rugi nyata yang dialami setelah tanah dilepaskan.

2. Penyelesaian sengketa nilai ganti rugi dilaksanakan secara bertahap melalui musyawarah, negosiasi atau pendekatan persuasif, pengajuan keberatan, dan konsinyasi.

   Musyawarah digunakan untuk menyampaikan hasil penilaian KJPP, menerima tanggapan masyarakat, serta membahas bentuk ganti rugi. Apabila belum tercapai kesepakatan, BPN bersama aparatur gampong melakukan mediasi, rembuk, atau pendekatan kekeluargaan sebelum penyelesaian dilanjutkan melalui Pengadilan Negeri. Namun, ruang negosiasi terhadap

nominal relatif terbatas karena BPN tidak memiliki kewenangan mengubah hasil penilaian KJPP secara langsung. Dari 1.322 bidang tanah terdampak, sebanyak 1.289 bidang tanah telah diselesaikan melalui penyerahan hasil, sedangkan 33 bidang tanah diselesaikan melalui konsinyasi. Konsinyasi memberikan dasar hukum bagi kelanjutan pembangunan, tetapi belum selalu menghilangkan keberatan masyarakat terhadap kelayakan nilai ganti rugi.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa relatif efektif dalam memberikan kepastian hukum, tetapi belum sepenuhnya efektif dalam mewujudkan keadilan prosedural dan keadilan substantif.

   Kepastian hukum terlihat dari tersedianya mekanisme musyawarah, keberatan, dan konsinyasi, serta adanya pembagian kewenangan antara BPN, KJPP, pemerintah gampong, dan Pengadilan Negeri. Keadilan prosedural belum sepenuhnya tercapai karena sebagian masyarakat dan aparatur gampong belum memperoleh informasi yang memadai mengenai dasar penilaian, fungsi musyawarah, dan pembagian kewenangan antarlembaga. Keadilan substantif juga belum seluruhnya terwujud karena masih terdapat masyarakat yang menilai ganti rugi belum mampu memperoleh tanah pengganti, memulihkan mata pencaharian, dan menggantikan manfaat ekonomi tanah yang hilang. Dengan demikian, penyelesaian secara administratif dan hukum belum selalu sama dengan penerimaan masyarakat terhadap hasil penyelesaian.

B. Saran

1. BPN dan KJPP perlu meningkatkan keterbukaan informasi mengenai dasar penilaian ganti rugi.

   Penyampaian nominal akhir sebaiknya disertai penjelasan sederhana mengenai komponen tanah, bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah, rugi nonfisik, serta alasan terjadinya perbedaan nilai

antarbidang. Pembagian kewenangan antara BPN dan KJPP juga perlu dijelaskan sejak awal agar masyarakat mengetahui pihak yang berwenang melakukan penilaian dan pihak yang melaksanakan proses pengadaan tanah.

2. Pelaksanaan musyawarah perlu diperkuat sebagai ruang komunikasi dan klarifikasi yang partisipatif.

   Sebelum musyawarah dilaksanakan, masyarakat perlu memperoleh penjelasan bahwa nilai KJPP tidak dapat diubah langsung oleh BPN. Masyarakat tetap perlu diberi kesempatan yang memadai untuk mempertanyakan dasar penilaian, menyampaikan keberatan, dan memperoleh penjelasan atas karakteristik bidang tanahnya. Kehadiran pihak KJPP dalam forum klarifikasi dapat membantu menjawab pertanyaan teknis yang tidak menjadi kewenangan BPN.

3. Aparatur gampong perlu dilibatkan secara lebih aktif dalam penyampaian informasi dan pendekatan kepada masyarakat.

   Keuchik dan perangkat gampong sebaiknya memperoleh informasi yang cukup mengenai tahapan pengadaan tanah, dasar penilaian, fungsi musyawarah, dan prosedur keberatan. Keterlibatan mereka penting karena memiliki hubungan langsung dengan masyarakat dan memahami karakter sosial serta kebiasaan penyelesaian masalah melalui musyawarah dan rembuk.

4. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah daerah perlu memperhatikan pemulihan mata pencaharian masyarakat terdampak.

   Selain pembayaran ganti rugi, dapat dipertimbangkan pendampingan dalam mencari tanah pengganti, pengelolaan dana, pengembangan usaha, atau bentuk pemulihan ekonomi lain sesuai ketentuan yang berlaku. Upaya tersebut diperlukan terutama bagi masyarakat yang kehilangan tanah pertanian, perkebunan, atau tempat usaha sebagai sumber penghasilan keluarga.

5. Konsinyasi sebaiknya tetap ditempatkan sebagai mekanisme terakhir.

   Sebelum penitipan dana dilakukan, perlu dipastikan bahwa masyarakat telah memperoleh penjelasan yang cukup, kesempatan menyampaikan keberatan, dan informasi mengenai prosedur hukum yang dapat ditempuh. Setelah konsinyasi, masyarakat juga perlu memperoleh pendampingan mengenai tata cara pencairan dana dan pemenuhan haknya agar penyelesaian tidak berhenti pada penitipan uang di pengadilan.

6. Penelitian selanjutnya perlu mengklasifikasikan secara lebih terperinci penyebab penyelesaian setiap bidang melalui konsinyasi.

   Kajian lanjutan dapat membedakan bidang yang dikonsinyasikan karena penolakan nilai, sengketa kepemilikan, pemilik tidak diketahui, masalah waris, atau hambatan administratif lainnya. Penelitian juga dapat membandingkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang menerima ganti rugi secara langsung dengan masyarakat yang penyelesaiannya dilakukan melalui konsinyasi.

Artikel Jurnal

Adhisukmawati, I. G. A. K. H., Handayani, I. G. A. K. R., & Karjoko, L. (2023). Aspek Keadilan Pengaturan Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. *Proceeding Legal Symposium*, *1*, 1–17. https://doi.org/10.18196/pls.v1i1.101

Ainun Fadillah, F., & Amalia Putri, S. (2021). Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase. *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, *2*(6), 744–756.

Asmawati. (2014). Dosen Hukum Perdata Fakultas Hukum Univ. Jambi. *Ilmu Hukum*, *1*(1), 54–66.

Budi Harsono (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, *5*(1), 81–89. https://doi.org/10.38043/jah.v5i1.3223

Dwi Fitriani, R. (2022). Penyelesaian Sengketa Terhadap Metode Konsinyasi Dalam Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, *6*(1), 669–686. https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i1.15267

Fauzi, F. (2021). Social justice: The basis for implementing compensation in land acquisition for the national strategic projects in Indonesia. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 7*(1), 14–27.

Hukum, A., Rugi, G., Pengadaan, D., & Untuk, T. (2022). *KEPENTINGAN UMUM Zalfa Dhea Fairuz Shofi , Rahayu Subekti , Purwono Sungkowo Raharjo e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*. *5*, 290–299.

Hukum, J. P., Penelitian, J., Hukum, B., & Gresik, U. (2022). *Tanah Sengketa, Penggunaan Tanah, Pengadaan Tanah*. *11*(5), 710–718.

Jurnal, J., Rumpun, R., Sosial, I., Humaniora, P., Ulinnuha, A. W., Yuliana, C. G., Setyaningsih, K., & Istiqamah, T. (2026). *Keadilan Substantif dalam Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang hasil musyawarah . Dalam praktiknya , masih ada berbagai tantangan , seperti sengketa*. *5*.

Maria S.W. Sumardjono. (2015). *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: Dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Adiana, V. (2023). *The Renewal of Islamic Economic Law Prosedur Arbitrase Menurut Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesain Sengketa*. *4*(1), 28–33.

Nurohman Dede, Abd Aziz, Moh. F. F. (2021). Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Rugi Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Kodifikasia : Jurnal Penelitian Islam, Vol 15, No. 01 (2021), 133-158*, *15*(01), 133–158.

Oloan Sitorus & Dayat Limbong. (2004). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021*, *9*(2), 114–129.

Prasetyo, P. K., Christine, R. V., & Sudibyanung. (2020). Implementasi asas keterbukaan pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum: Antara harapan dan kenyataan. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 6*(1), 15–27. https://doi.org/10.31292/jb.v6i1.421

Rahmadani, P. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum. *Locus Journal of Academic Literature Review*, *1*(4), 210–225. https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i4.68

Ramadani, D. (n.d.). *Proses Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Publik (Studi Di Pengadilan Negeri Medan) Consignation Process for Compensation in the Settlement of Procurement Cases Land for Development for Public Interest*.

L., & April, V. N. (2024). *Gorontalo*. *7*(1), 42–57.

Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, I. I. J. (2024a). *No Title 済無No Title No Title No Title*. *2*(1), 306–312.

Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, I. I. J. (2024b). *No Title 済無No Title No Title No Title*. *2*(3), 306–312.

Perma Ri Nomor 1 Tahun 2016. *Proceedings of the Aristotelian Society*, *84*(1), 31–46.

Samosir, G., Sarjita, M., & Widarbo, K. (2020). Pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. *Tunas Agraria, 3*(3), 151–175. DOI: 10.31292/jta.v3i3.127.

Santoso, U. (2016). Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Perspektif, 21*(3), 188–198. https://doi.org/10.30742/perspektif.v21i3.588

Setiawan, E. G. (2025). Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelenggaraan Musyawarah

Sebagai Dasar Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Bener (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1382 PK/PDT/2022). *Indonesian Notary*, *7*(1). https://doi.org/10.21143/notary.vol7.no1.77

Shofi, Z. D. F., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2022). Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Komunitas Yustisia*, *5*(1), 290–299. https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i1.46072

Sugiyono. (2023). *Sugiyono Metode Penelitan Kualitatif*. 1–257.

Suntoro, A. (2019). Penilaian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, *5*(1), 13. https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.316

Suryaningrum, F. R., & Imanullah, M. N. (2022). Problematika konsinyasi sebagai mekanisme dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: Studi kasus pembangunan Jalan Tol Solo–Mantingan. *Jurnal Privat Law, 10*(2), 257–267. doi:10.20961/privat.v10i2.65067.

Taruna, R. B., & Susilowati, I. F. (2023). Problematika penyelesaian ganti rugi melalui konsinyasi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Surabaya–Mojokerto. *Novum: Jurnal Hukum, 6*(3), 23–34. doi:10.2674/novum.v0i0.50824.

Ujung, Y., Kalalo, F. P., & Lumintang, D. W. (2025). Tinjauan yuridis pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Melonguane Daerah Kabupaten Kepulauan Talaud: Studi kasus Putusan Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn. *Lex Privatum, 15*(5).