

ANALISIS KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH DAN METODE PENILAIAN GANTI KERUGIAN ASET MASYARAKAT YANG TERKENA DAMPAK PEMBANGUNAN (STUDI KASUS JALAN TOL TRANS SUMATERA)

ALEX MAHDI



**EKONOMI SUMBERDAYA DAN LINGKUNGAN
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2025**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



PERNYATAAN MENGENAI TESIS DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis dengan judul “Analisis Kebijakan Pengadaan Tanah dan Metode Penilaian Ganti Kerugian Aset Masyarakat yang Terkena Dampak Pembangunan (Studi Kasus Jalan Tol Trans Sumatera)” adalah karya saya yang disusun sesuai arahan dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada institusi pendidikan mana pun. Informasi yang berasal dari atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan oleh penulis lain sudah dicantumkan dalam teks dan terdaftar dalam Daftar Pustaka di akhir tesis ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Maret 2025

ALEX MAHDI
H4501211003

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



RINGKASAN

ALEX MAHDI. Analisis Kebijakan Pengadaan Tanah dan Metode Penilaian Ganti Kerugian Aset Masyarakat yang Terkena Dampak Pembangunan (Studi Kasus Jalan Tol Trans Sumatera). Dibimbing oleh Aceng Hidayat dan A. Faroby Falatehan.

Pembangunan infrastruktur memerlukan lahan yang sebagian besar merupakan lahan milik masyarakat. Lahan yang dibebaskan harus diberikan ganti kerugian oleh pemerintah. Masyarakat terdampak di beberapa lokasi pembangunan menolak pembebasan lahan karena tidak setuju dengan nilai ganti rugi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan pengadaan tanah dan metode penilaian ganti kerugian yang diterapkan pada masyarakat yang terkena dampak pembangunan, khususnya terkait dengan proyek Jalan Tol Trans Sumatera. Penelitian ini juga bertujuan untuk memahami bagaimana kebijakan tersebut berpengaruh terhadap masyarakat yang terdampak pembangunan, dengan fokus pada apakah ganti kerugian yang diterima oleh masyarakat telah sesuai dengan nilai ekonomi yang sebenarnya dan mengurangi ketidakadilan sosial. Latar belakang penelitian ini berangkat dari masalah yang sering muncul dalam pengadaan tanah untuk proyek pembangunan infrastruktur besar, yaitu ketidakadilan dalam penentuan nilai ganti kerugian dan dampaknya terhadap kehidupan sosial ekonomi masyarakat terdampak.

Penelitian ini menunjukkan tiga hasil utama. Pertama, pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) dilaksanakan dengan merujuk pada kebijakan pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 beserta peraturan turunannya. Kebijakan tersebut mencakup tata cara pelaksanaan pengadaan tanah yang terdiri dari 4 (empat) tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Kebijakan ini juga mengatur tentang jenis dan bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan kepada pihak yang terkena dampak. Namun, pengaturan mengenai jenis kerugian nonfisik, belum dijelaskan secara rinci dan komprehensif. Penerapan kebijakan pengadaan tanah yang menjadi rujukan pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan JTTS belum bisa sepenuhnya menjamin kesejahteraan masyarakat terutama rumah tangga terkena dampak. Dari 100 responden yang diwawancarai, sebanyak 49% responden menyatakan bahwa kondisi kehidupan mereka saat ini jauh lebih buruk dibandingkan dengan sebelum pengadaan tanah untuk pembangunan JTTS dan hanya 26% menyatakan kondisi kehidupan mereka lebih baik dari sebelumnya.

Kedua, metode penilaian ganti kerugian atas aset terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur kepentingan umum mengacu pada Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI204) dan Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI04) yang selaras dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 beserta peraturan turunannya. Standar ini memberikan pedoman jelas dalam proses penilaian, dengan nilai ganti kerugian dihitung berdasarkan daftar objek yang tercantum dalam daftar nominatif yang disusun oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah. Namun, hasil pengujian menggunakan metode TOPSIS menunjukkan bahwa metode penilaian ganti kerugian lahan terdampak pembangunan JTTS belum sepenuhnya mencerminkan nilai lahan yang sebenarnya. Pada pengujian nilai non-tanah

menggunakan metode provisioning service, ditemukan bahwa nilai ganti kerugian bukan tanah untuk lahan sawah sebesar Rp36.809.815,95 per hektar lebih kecil dibandingkan nilai provisioning service sawah selama satu tahun, yaitu Rp52.947.889. Sebaliknya, nilai ganti kerugian bukan tanah untuk kebun jagung sebesar Rp47.460.000 per hektar lebih besar dibandingkan nilai provisioning service kebun jagung selama satu tahun (Rp26.575.900), tetapi lebih kecil jika dibandingkan dengan nilai provisioning service dalam jangka waktu dua tahun. Hasil ini selaras dengan survei yang menunjukkan 31% warga merasa tidak puas (21%) dan sangat tidak puas (10%) terhadap nilai ganti kerugian yang diterima.

Ketiga, berdasarkan analisis Regulatory Impact Assessment (RIA), disimpulkan bahwa penilaian ganti kerugian belum sepenuhnya mencerminkan nilai ekonomi dan ekologis yang hilang. Rekomendasi yang diusulkan dalam penelitian ini, sesuai dengan RIA adalah melakukan amandemen peraturan perundangan terkait nilai ganti kerugian dengan memasukan daftar jenis kerugian non fisik yang dapat diberi ganti kerugian beserta instruksi pelaksanaannya. Selain itu, penilaian ganti kerugian tanah dapat dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa aspek dalam teori nilai tanah yang dikemukakan oleh Ricardo (1817) dan Johann Heinrich von Thünen (1928) yang meliputi kedekatan dengan pusat-pusat ekonomi, jalur transportasi utama dan pasar. Selain itu, nilai ganti kerugian juga perlu mengakomodir ganti kerugian nonfisik yang meliputi hilangnya pendapatan usaha, kehilangan pekerjaan, kehilangan hasil panen, kerugian atas tanah dan bangunan sisa, hilangnya akses terhadap sumber daya, serta hilangnya fungsi lingkungan, termasuk resapan air dan habitat flora dan fauna.

Keterbatasan dalam penelitian ini terletak pada data yang terbatas mengenai dampak sosial jangka panjang bagi masyarakat yang terkena dampak, serta pada keterbatasan wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam kebijakan pengadaan tanah. Implikasi dari penelitian ini memberikan wawasan bagi pembuat kebijakan untuk mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi masyarakat lebih dalam dalam setiap perencanaan kebijakan pengadaan tanah, serta pentingnya penggunaan metode penilaian yang lebih adil dan berbasis pada kondisi riil masyarakat yang terdampak. Sebagai rekomendasi, penelitian ini menyarankan revisi kebijakan pengadaan tanah yang lebih transparan dan partisipatif, serta penggunaan metode penilaian yang lebih objektif dan memperhatikan kepentingan masyarakat.

Kata kunci: Ganti Kerugian, Kepentingan Umum, Nilai Tanah, Pengadaan Tanah, Pembangunan.

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

SUMMARY

ALEX MAHDI. Analisis Kebijakan Pengadaan Tanah dan Metode Penilaian Ganti Kerugian Aset Masyarakat yang Terkena Dampak Pembangunan (Studi Kasus Jalan Tol Trans Sumatera). Supervised by Aceng Hidayat dan A. Faroby Falatehan.

Infrastructure development, land acquisition is often required, with most of the land belonging to the community. The government is obligated to provide compensation for the acquired land. However, in several project locations, affected communities have rejected the land acquisition due to dissatisfaction with the compensation value. This research aims to analyze land acquisition policies and compensation assessment methods applied to communities affected by infrastructure development, with a focus on the Trans Sumatra Toll Road (JTTS) project. It also seeks to examine how these policies impact affected communities, particularly regarding whether the compensation received reflects the true economic value and addresses social justice concerns. This study arises from recurring issues in land acquisition for large-scale infrastructure projects, notably inequity in determining compensation value and its social-economic impact on affected communities.

This study shows three main results. First, the implementation of land acquisition for the construction of the Trans Sumatra Toll Road (JTTS) is carried out by referring to the land acquisition policy in accordance with Law No. 2 of 2012 and its derivative regulations. The policy includes procedures for implementing land acquisition consisting of 4 (four) stages, namely planning, preparation, implementation and handover of results. This policy also regulates the types and forms of compensation that can be given to affected parties. However, the regulation regarding the type of non-physical loss has not been explained in detail and comprehensively. The implementation of the land acquisition policy that is a reference for the implementation of land acquisition for the construction of the JTTS has not been able to fully guarantee the welfare of the community, especially affected households. Of the 100 respondents interviewed, 49% of respondents stated that their current living conditions are much worse than before land acquisition for the construction of the JTTS and only 26% stated that their living conditions were better than before.

Second, the method of assessing compensation for assets affected by land acquisition for public interest infrastructure development refers to the Indonesian Assessment Standard 204 (SPI204) and Indonesian Assessment Guidelines 04 (PPI04) which are in line with Law No. 2 of 2012 and its derivative regulations. This standard provides clear guidelines in the assessment process, with the compensation value calculated based on the list of objects listed in the nominative list compiled by the Land Acquisition Implementation Team. However, the results of testing using the TOPSIS method show that the method of assessing compensation for land affected by JTTS development does not fully reflect the actual land value. In testing non-land values using the provisioning service method, it was found that the non-land compensation value for rice fields of IDR 36,809,815.95 per hectare was smaller than the provisioning service value for rice fields for one year, which was IDR 52,947,889. On the other hand, the non-land compensation value for corn fields of IDR 47,460,000 per hectare is greater than



the provisioning service value for corn fields for one year (IDR 26,575,900), but smaller when compared to the provisioning service value for a period of two years. This result is in line with the survey which showed that 31% of residents were dissatisfied (21%) and very dissatisfied (10%) with the compensation value received.

Third, based on the Regulatory Impact Assessment (RIA) analysis, it was concluded that the compensation assessment did not fully reflect the lost economic and ecological value. The recommendation proposed in this study, in accordance with the RIA, is to amend the laws and regulations related to the compensation value by including a list of types of non-physical losses that can be compensated along with instructions for their implementation. In addition, the assessment of land compensation can be carried out by considering several aspects of the land value theory put forward by Ricardo (1817) and Johann Heinrich von Thünen (1928) which include proximity to economic centers, main transportation routes and markets. In addition, the compensation value also needs to accommodate non-physical compensation which includes loss of business income, loss of jobs, loss of crops, loss of land and remaining buildings, loss of access to resources, and loss of environmental functions, including water absorption and flora and fauna habitats.

The limitations of this study lie in the limited data on the long-term social impacts on affected communities, as well as the limited interviews with parties directly involved in land acquisition policies. The implications of this study offer valuable insights for policymakers, emphasizing the need to deeply consider the social and economic aspects of the community in the planning of land acquisition policies, and emphasize the importance of using a fair assessment method that takes into account the real conditions of the affected community. As a recommendation, this study suggests a revision of the land acquisition policy to be more transparent and participatory, as well as the use of assessment methods that are more objective and take into account community interests.

Keywords: *Compensation, Development , Land Acquisition, Land Rent, Public Interest.*



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta Milik IPB, Tahun 2025
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



- 

**ANALISIS KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH DAN METODE
PENILAIAN GANTI KERUGIAN ASET MASYARAKAT YANG
TERKENA DAMPAK PEMBANGUNAN
(STUDI KASUS JALAN TOL TRANS SUMATERA)**

ALEX MAHDI

Tesis
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Sains pada
Program Studi Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan

**EKONOMI SUMBERDAYA DAN LINGKUNGAN
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2025**



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Tesis:

- 1 Dr. Adi Hadianto, S.P, M.Si**
- 2 Dr. Pini Wijayanti, SP, M.Si**

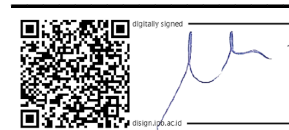
Judul Tesis : Analisis Kebijakan Pengadaan Tanah dan Metode Penilaian Ganti Kerugian Aset Masyarakat yang Terkena Dampak Pembangunan (Studi Kasus Jalan Tol Trans Sumatera)

Nama : Alex Mahdi
NIM : H4501211003

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
Dr. Ir. Aceng Hidayat M.T.

Pembimbing 2:
Prof. Dr. A. Faroby Falatehan S.P., M.E.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
Dr. Pini Wijayanti, SP, M.Si
NIP 198109192007012001



Dekan Fakultas Ekonomi dan Manajemen:
Dr. Irfan Syauqi Beik, S.P., M.Sc.Ec.
NIP 197904222006041002



Tanggal Ujian:
(2 Desember 2024)

Tanggal Lulus:

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Agustus 2023 sampai bulan Juni 2024 ini ialah Kebijakan Ekonomi dan Lingkungan, dengan judul “Analisis Kebijakan Pengadaan Tanah dan Metode Penilaian Ganti Kerugian Aset Masyarakat yang Terkena Dampak Pembangunan”.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada kepada ayah, ibu, serta seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan dan doa dalam melaksanakan penelitian ini hingga dapat diselesaikan dengan baik. Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. Aceng Hidayat M.T. dan Prof. Dr. A. Faroby Falatehan S.P., M.E, sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing pelaksanaan penelitian dan penulisan tesis ini.
2. Tim penguji yang telah memberikan masukan dan sarannya dalam penyelesaian tesis ini.
3. Seluruh dosen dan tenaga pendidik di Departemen ESL FEM IPB yang telah memberikan dukungan dan ilmu selama masa perkuliahan dan arahan untuk perbaikan tesis ini.
4. Hanifah Mailany, S.Pi, M.Si sebagai isteri yang telah mendukung dan membantu penelitian ini.
5. Dr. Rabiatal Adwiyah, SE, M.Si teman yang telah memberikan masukan-masukan dalam penulisan tesis ini.
6. Indomora Naibaho, S.Pi teman yang telah membantu pelaksanaan penelitian ini.
7. Masyarakat terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera ruas Bakauheni-Terbangi Besar yang telah berpartisipasi memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
8. Pemerintah desa di lokasi penelitian yang telah membantu selama proses pelaksanaan pengumpulan data.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, April 2025

ALEX MAHDI



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR LAMPIRAN	iv
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Pembangunan untuk kepentingan umum	7
2.2 Pembangunan bagi Kehidupan Ekonomi Masyarakat Terkena Dampak	7
2.3 Pembangunan Prasarana Infrastruktur Umum Sebagai Tata Ruang Wilayah	8
2.4 Proyek Strategis Nasional	9
2.5 Status Tanah	9
2.6 <i>Property Right</i>	10
2.7 Kebijakan Terkait Pengadaan Tanah dan Ganti Kerugian	11
2.8 <i>Land Rent</i> dalam Pengadaan Tanah dan Penilaian Ganti Kerugian	12
2.9 Jasa Lingkungan	15
2.10 Pengertian Jalan Tol dan Tujuan Pembangunan Jalan Tol	16
2.11 Rumah Tangga Terkena Dampak	17
2.12 Perkembangan Penelitian Terdahulu Tentang Pembangunan Jalan Tol dan Dampak Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat	17
2.13 Penelitian Terdahulu	19
III KERANGKA PEMIKIRAN	21
3.1 Kerangka Pemikiran Konseptual	21
3.2 Kerangka Pemikiran Operasional	21
IV METODE PENELITIAN	23
4.1 Waktu dan Lokasi Penelitian	23
4.2 Metode Penentuan Sampel	24
4.3 Jenis dan Sumber Data	24
4.4 Analisis Metode Penilaian Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Berlaku di Indonesia	25
4.5 Metode Analisis Data	28
V GAMBARAN UMUM	33
5.1 Letak Geografis, Batas Administrasi dan Kependudukan	33
5.2 Kondisi Ekonomi Masyarakat	34
5.3 Kondisi Sosial Masyarakat	35
5.4 Kondisi Iklim	35
5.5 Kondisi Pertanian, Kehutanan, Peternakan dan Perikanan	36
5.6 Karakteristik Responden	37
VI HASIL DAN PEMBAHASAN	39
6.1 Analisis Kebijakan Pengadaan Tanah	39
6.2 Analisis Nilai Ganti Kerugian Dampak JTTS	53

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

6.3	Rekomendasi Penyempurnaan Metode Penilaian Ganti Kerugian	68
VII SIMPULAN DAN SARAN		79
7.1	Simpulan	79
7.2	Saran	80
DAFTAR PUSTAKA		81
LAMPIRAN		85
RIWAYAT HIDUP		127

ciptanya milik IPB University



- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

DAFTAR TABEL

1	Daftar pembangunan infrastruktur tahun 2014-2021	1
2	Panjang ruas JTTS yang sudah beroperasi	2
3	Panjang ruas JTTS yang sudah beroperasi	19
4	Jenis dan sumber data	24
5	Karakteristik responden (100 KK)	37
6	Daftar perturan perundangan terkait pengadaan tanah	39
7	Alasan kondisi kehidupan lebih buruk	47
8	<i>Policy Content Analysis</i> kebijakan pengadaan tanah dan ganti kerugian di Indonesia	48
9	Parameter yang mempengaruhi nilai lahan	57
10	Parameter yang mempengaruhi nilai lahan responden (data mentah)	58
11	Hasil pengolahan data menggunakan TOPSIS	59
12	Peringkat nilai tanah per meter persegi berdasarkan besaran nilai ganti kerugian	61
13	Perbandingan peringkat nilai tanah per meter persegi berdasarkan besaran nilai ganti kerugian dan TOPSIS	63
14	Jenis aset dan nilai ganti kerugian yang diterima responden	65
15	Analisis usaha pertanian tanaman padi dan jagung tahun 2019	66
16	Nilai kerugian bukan tanah dibandingkan dengan nilai jasa penyediaan pada tanah sawah dan kebun	66
17	Analisis biaya dan manfaat secara kualitatif	71
18	Pemeringkatan alternatif	74

DAFTAR GAMBAR

1	Model Von Thunen (diambil dari Falatehan, A. (2021). Neraca Aset untuk Lahan. Institut Pertanian Bogor.)	12
2	Keterkaitan antara jasa ekosistem dan kesejahteraan manusia (disalin dari Gambar A. Hubungan antara Jasa Lingkungan dan Kesejahteraan Manusia)	15
3	Hasil penelusuran penelitian terdahulu	17
4	<i>Density Overlay</i> penelitian terdahulu	18
5	<i>Causal Loop</i> kerangka konseptual	21
6	Diagram alir tahapan operasional penelitian	22
7	Waktu pelaksanaan penelitian	23
8	Lokasi penelitian	23
9	Alur proses penilaian dan pemberian	27
10	Langkah-langkah penerapan RIA dalam penelitian	32
11	Wilayah administrasi lokasi penelitian	34
12	Tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (dimodifikasi dari bahan tayangan dirjen pengadaan tanah, kementerian	

	ATR/BPN pada tahun 2020 pada beberapa seminar terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum)	41
13	Kondisi Kehidupan Sekarang Dibandingkan Sebelum Pengadaan Tanah JTTS	46
14	Pemberian Ganti Kerugian dalam Tahapan Pengadaan Tanah	54
15	Sebaran responden berdasarkan tingkat kepuasan terhadap nilai ganti kerugian	55
16	Alasan terkait ketidakpuasan responden	55
17	Lokasi lahan responden dan jaraknya dengan fasilitas pasar, pendidikan, kesehatan, jalan nasional dan akses jalan kendaraan roda empat terdekat	57
18	Perumusan masalah	69
19	Perumusan tujuan	70
20	Kerugian lain yang perlu dinilai menurut responden	75

DAFTAR LAMPIRAN

1	Lampiran 1 Kuesioner wawancara tujuan 2	85
2	Lampiran 2 Panduan pertanyaan tujuan 3	88
3	Lampiran 3 Identitas responden dan status tanah	93
4	Lampiran 4 Lokasi (Long/Lat) tanah, jenis aset, luas dan nilai ganti kerugian aset terdampak	96
5	Lampiran 5 Tabulasi data responden	99
6	Lampiran 6 Lokasi lahan responden yang dibebaskan untuk pembangunan jalan tol trans sumatera	103
7	Lampiran 7 Perhitungan jasa lingkungan (<i>provisioning</i>) lahan sawah dan kebun jagung	109
8	Lampiran 8 Rincian perhitungan topsis pemeringkatan lahan yang memiliki nilai ekonomi tertinggi	110
9	Lampiran 9 Jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 19 tahun 2021, Peraturan Pemerintah No 39 tahun 2023 dan Peraturan Menteri ATR/BPN 19/2021	119
10	Lampiran 10 Contoh Kuesioner Terisi	123
11	Lampiran 11 Dokumentasi Survey Rumah Tangga	125
12	Lampiran 12 Dokumentasi Pelaksanaan Konsultasi Pemangku Kepentingan (FGD)	126