

Proses Ganti Rugi Lahan Masyarakat Dalam Perspektif Teori Agensi di Desa Korowou

Silvana Fisca Angela Mawengi ^{1,*}; M. Nur Alamsyah ²; Mahfuzat ³;

¹Universitas Tadulako, Palu, Indonesia; silajah02@gmail.com

²Universitas Tadulako, Palu, Indonesia; mnuralamsyahsip@gmail.com

³Universitas Tadulako, Palu, Indonesia; mahfuzat.lamakampali@gmail.com

*Correspondence : silajah02@gmail.com

ARTICLE INFO:

Kata kunci: *Adverse selection, Asimetri informasi, Ganti rugi, Moral Hazard, Teori agensi*

Received. : November 2025

Revised. : Desember 2025

Accepted : Desember 2025

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan proses ganti rugi lahan masyarakat Desa Korowou oleh PT Sumber Mineral Abadi dengan meninjau masalah *asimetri informasi*, *moral Hazard*, dan *Adverse selection* menggunakan perspektif teori agensi Lane (2003). Penelitian ini menggunakan desain kualitatif deskriptif dengan latar belakang proses ganti rugi lahan yang berlangsung pada periode penelitian tertentu. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, dengan lima informan yang dipilih berdasarkan keterlibatan langsung dalam proses ganti rugi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses ganti rugi masih menghadapi ketidakseimbangan informasi antara perusahaan, agen lokal, dan masyarakat, sehingga memunculkan *asimetri informasi* dan *Adverse selection* yang berdampak pada ketidakadilan nilai kompensasi. *Moral Hazard* juga ditemukan akibat kurangnya transparansi dalam penyaluran dana, terutama pada lahan HPL. Penelitian ini berkontribusi pada pemahaman mekanisme ganti rugi lahan serta merekomendasikan peningkatan transparansi, akuntabilitas, partisipasi masyarakat, dan pengawasan untuk menciptakan proses yang lebih adil dan minim konflik.

ABSTRACT

This study aims to explain the land compensation process for the community of Korowou Village conducted by PT Sumber Mineral Abadi by applying Lane's (2003) agency theory, which includes information asymmetry, moral Hazard, and Adverse selection. This research employs a descriptive qualitative design with a background in the ongoing land compensation process during the research period. Data were collected through observation, interviews, and documentation, involving five informants selected based on their direct involvement in the compensation process. The findings indicate that the compensation process still faces significant information imbalances between the company, local agents, and the community, leading to information asymmetry and Adverse selection that result in unfair compensation values. Moral Hazard also emerged due to limited transparency in fund distribution, particularly regarding collectively allocated HPL land. This study contributes to a deeper understanding of land compensation mechanisms and recommends enhancing transparency, accountability, community participation, and oversight to ensure a fairer, more effective, and conflict-free compensation process.

Pendahuluan

Pandemi COVID-19 yang berlangsung dalam waktu lama telah memberikan dampak signifikan bagi perekonomian global, termasuk Indonesia. Kondisi tersebut menyebabkan perlambatan aktivitas ekonomi dan gangguan pada berbagai sektor pembangunan (Estefania, Sativa and Noorliana, 2021). Dalam situasi tersebut, pembangunan regional berkelanjutan menjadi semakin penting untuk meningkatkan daya saing wilayah, mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi ketimpangan antarwilayah, serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah daerah dituntut untuk mampu mengembangkan potensi wilayah secara strategis dan berkelanjutan melalui optimalisasi pemanfaatan sumber daya lokal (Syaputra *et al.*, 2023).

Indonesia memiliki kekayaan sumber daya alam yang melimpah, terutama pada sub sektor pertambangan yang meliputi minyak dan gas bumi, mineral, serta batu bara. Indonesia bahkan tercatat sebagai produsen emas dan timah terbesar di dunia serta menempati posisi ketiga dalam produksi nikel, tembaga, dan batu bara. Berdasarkan data *International Monetary Fund* (IMF), kontribusi sub sektor SDA terhadap perekonomian Indonesia pada tahun 2015 mencapai 10,1 persen, mendekati Malaysia yang berada pada angka 10,4 persen (Rahma *et al.*, 2021).

Namun demikian, sektor pertambangan tidak terlepas dari potensi ketimpangan sosial apabila tidak dikelola secara bijak. Di Kabupaten Morowali Utara, ketimpangan tersebut semakin diperburuk oleh rendahnya keterlibatan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan serta belum optimalnya peran pemerintah daerah sebagai mediator konflik (Mwakesi, Wahome and Ichang'i, 2020). Salah satu persoalan utama yang sering muncul adalah mekanisme ganti rugi lahan sebagai syarat pelaksanaan kegiatan eksplorasi maupun eksploitasi. Ketika tuntutan masyarakat tidak dipenuhi secara adil, sengketa lahan menjadi sulit dihindarkan, bahkan melibatkan perusahaan, masyarakat, antar warga, dan pemerintah (Alauddin, Alting and Andi, 2016).

Desa Wawopada merupakan wilayah perdesaan berbasis pertanian yang dikategorikan sebagai desa tertinggal dan berkembang (Krenhazia, Ali and Sading, 2016). Adapun Desa Korowou di Kecamatan Lembo, Kabupaten Morowali Utara, merupakan wilayah yang terdampak aktivitas PT Sumber Mineral Abadi (PT SMA) (Kaliabo, Lengkong and Dengo, 2022). Dalam proses pengadaan lahan, muncul beragam persepsi, tanggapan, dan pengalaman masyarakat mengenai mekanisme ganti rugi yang diterapkan perusahaan. Prinsip ganti rugi yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bertujuan memastikan bahwa hak masyarakat sebagai pemilik tanah tetap terlindungi meskipun tanah tersebut digunakan untuk proyek pembangunan (Presiden Republik Indonesia, 2012). Berbagai persepsi, tanggapan, dan pengalaman masyarakat terkait mekanisme ganti rugi lahan menunjukkan bahwa proses pengadaan lahan di desa ini tidak berjalan ideal. Prinsip ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

bertujuan melindungi hak masyarakat sebagai pemilik tanah. Oleh karena itu, musyawarah antara masyarakat dan pemerintah desa menjadi sangat penting untuk menentukan nilai ganti rugi yang adil sesuai prinsip keadilan dan kesepakatan bersama (Sinaga, 2024)

Permasalahan dalam proses ganti rugi lahan masyarakat Desa Korowou oleh PT Sumber Mineral Abadi berakar dari tidak dilibatkannya masyarakat dalam proses negosiasi dan penentuan nilai kompensasi. Keputusan mengenai besaran serta mekanisme pembayaran ganti rugi justru ditentukan sepihak oleh pemerintah desa, BPD, tokoh adat, dan tim sembilan atau agen lokal tanpa transparansi kepada pemilik lahan. Kondisi tersebut menciptakan informasi asimetris, di mana agen lokal memiliki dan mengendalikan informasi yang seharusnya diketahui oleh masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah. Dugaan penyalahgunaan wewenang dan moral *Hazard* semakin menguat karena dana ganti rugi yang telah ditransfer perusahaan ke rekening pribadi ketua tim sembilan tidak disalurkan sepenuhnya kepada warga, sehingga masih terdapat puluhan kepala keluarga yang belum menerima hak mereka. Selain itu, munculnya tumpang tindih Surat Keterangan Tanah (SKT) dan dugaan pemalsuan dokumen memperparah ketidakpercayaan masyarakat terhadap proses pengadaan tanah. Kurangnya keterbukaan dalam penyaluran dana, pengabaian hak-hak masyarakat, serta ketiadaan kejelasan tindak lanjut dari perusahaan maupun agen lokal memicu aksi pemalangan jalan hauling sebagai bentuk protes masyarakat. Situasi ini menunjukkan adanya ketimpangan kekuasaan, lemahnya akuntabilitas agen lokal, serta kegagalan mekanisme pengawasan dalam hubungan keagenan antara masyarakat sebagai principal dan tim sembilan sebagai agent.

Menurut penelitian (Rahmadani, 2022) menunjukkan bahwa pada pengadaan tanah pembangunan jalan tol Binjai Pangkalan Brandan terjadi sengketa akibat ketidaksesuaian nilai ganti rugi yang dianggap tidak adil oleh pemilik tanah dan petani penggarap. Minimnya pelibatan masyarakat serta tidak terlaksananya mekanisme konsinyasi akibat keterbatasan anggaran memperburuk keadaan tersebut. Hal ini sejalan dengan temuan (Subekti, 2016) bahwa meskipun kebijakan ganti rugi telah diatur melalui berbagai peraturan seperti UUD 1945, UUPA 1960, UU Nomor 2 Tahun 2012, dan Perpres Nomor 148 Tahun 2015 implementasinya masih menghadapi hambatan, khususnya sulitnya mencapai kesepakatan sehingga sengketa sering berakhir di pengadilan. (Haryanto, 2020) juga menemukan bahwa pemilik tanah pada proyek kereta cepat Jakarta Bandung merasa dirugikan karena nilai ganti rugi dinilai jauh di bawah harga pasar meskipun gugatan mereka ditolak oleh pengadilan.

Berbeda dari penelitian sebelumnya, studi ini menggunakan kerangka teori Lane (2003) dengan tiga konsep utama: informasi asimetris, moral *Hazard*, dan *Adverse selection*. Informasi asimetris terjadi ketika perusahaan atau pemerintah memiliki informasi lebih banyak dibandingkan masyarakat sehingga memengaruhi keadilan dalam penetapan nilai ganti rugi. Moral *Hazard* muncul ketika salah satu pihak melakukan tindakan menyimpang dari kesepakatan, seperti perubahan klaim kepemilikan atau ketidaksesuaian pelaksanaan kompensasi. *Adverse selection* terjadi

ketika keputusan terkait ganti rugi dibuat berdasarkan informasi yang tidak akurat sehingga menyebabkan kompensasi tidak tepat sasaran (Zulfajrin, Abdullah and Asyifa, 2022). Melalui kerangka ini, penelitian bertujuan mengidentifikasi akar persoalan ganti rugi sekaligus memahami faktor yang memicu sengketa antara masyarakat, pemerintah, dan perusahaan tambang.

Dengan mempertimbangkan berbagai persoalan seperti ketidaksesuaian nilai kompensasi, minimnya libatannya masyarakat, hingga munculnya sengketa antar pihak, jelas bahwa mekanisme ganti rugi lahan di Desa Korowou membutuhkan analisis mendalam. Penelitian ini bertujuan menganalisis dan mendeskripsikan mekanisme ganti rugi di desa tersebut melalui konsep informasi asimetri, moral *Hazard*, dan *Adverse selection* sesuai teori Lane (2003). Pendekatan ini digunakan untuk menjelaskan faktor-faktor penyebab ketidakefektifan proses ganti rugi serta memahami dinamika hubungan antara masyarakat, pemerintah, dan perusahaan tambang.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan menitikberatkan pada proses pengumpulan data secara langsung di lapangan. Dalam pelaksanaannya, peneliti terjun langsung ke Desa Korowou untuk mengamati kondisi nyata serta memahami dinamika yang terjadi selama proses penelitian.

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui dua sumber, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dan observasi langsung terhadap informan, seperti Kepala Desa, Ketua Agen Lokal (Tim Sembilan), perwakilan PT Sumber Mineral Abadi, serta masyarakat. Wawancara dilakukan secara tatap muka menggunakan pedoman pertanyaan semi-terstruktur, sehingga peneliti dapat menyesuaikan arah pertanyaan sesuai situasi dan informasi yang berkembang. Observasi dilakukan dengan memperhatikan aktivitas masyarakat dan kondisi lingkungan yang berkaitan dengan fokus penelitian.

Data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen dan arsip, seperti catatan desa, laporan kegiatan, dan berkas administrasi yang relevan. Dokumen-dokumen tersebut digunakan untuk melengkapi dan memvalidasi data primer yang diperoleh dari lapangan. Selain wawancara dan observasi, peneliti juga menggunakan teknik dokumentasi. Teknik ini dilakukan dengan mengumpulkan foto kegiatan, arsip desa, dan bahan tertulis lainnya yang dapat memperkuat informasi hasil wawancara serta observasi.

Hasil

A. Proses Ganti Rugi Lahan Masyarakat

Proses ganti rugi lahan masyarakat Desa Korowou oleh PT Sumber Mineral Abadi dapat dianalisis secara mendalam melalui perspektif teori agensi, terutama terkait relasi antara masyarakat sebagai prinsipal dan perusahaan sebagai agen.

Dalam pelaksanaannya, hubungan agensi ini tidak berjalan secara ideal karena adanya ketimpangan informasi, lemahnya fungsi pengawasan, serta belum optimalnya mekanisme akuntabilitas yang seharusnya mengatur pertanggungjawaban perusahaan kepada masyarakat.

Pertama, penelitian menemukan adanya asimetris informasi dalam proses penilaian lahan. PT Sumber Mineral Abadi menguasai data teknis, potensi ekonomi lahan, dan prosedur administratif secara lebih lengkap, sedangkan masyarakat tidak memiliki kemampuan yang setara untuk menilai kewajaran harga lahan. Akibatnya, masyarakat berada dalam posisi tawar yang lemah dan cenderung menerima nilai ganti rugi yang tidak mencerminkan harga pasar sebenarnya. Temuan ini sejalan dengan teori agensi yang menyebutkan bahwa agen sering memanfaatkan keunggulan informasi demi kepentingannya.

Kedua, mekanisme pengawasan dalam proses ganti rugi belum berjalan secara efektif. Pemerintah desa dan lembaga terkait sebenarnya memiliki peran strategis sebagai pengawas eksternal, namun keterlibatannya masih terbatas. Ketiadaan pendampingan dari lembaga independen semakin membuat masyarakat tidak memiliki pihak yang dapat menjamin bahwa perusahaan bertindak secara transparan dan adil. Hal ini menegaskan kembali pandangan teori agensi mengenai pentingnya sistem kontrol untuk mencegah penyimpangan agen dari kepentingan prinsipal. Ketiga, penelitian juga menemukan bahwa insentif bagi agen belum cukup kuat untuk mendorong perusahaan menyelesaikan kewajiban ganti rugi secara tepat waktu dan sesuai kesepakatan. Lemahnya regulasi, minimnya sanksi, serta rendahnya tekanan sosial memberikan ruang bagi perusahaan untuk menunda pembayaran atau menetapkan nilai kompensasi yang rendah. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengaturan insentif dan sanksi merupakan unsur penting dalam memastikan agen menjalankan perannya secara benar.

Keempat, terdapat potensi konflik kepentingan karena perusahaan lebih memfokuskan perhatian pada efisiensi biaya dan keuntungan operasional dibandingkan pemenuhan hak-hak masyarakat sebagai pemilik lahan. Konflik ini diperkuat oleh kontrak ganti rugi yang tidak disusun secara rinci, khususnya terkait penilaian lahan, bentuk kompensasi, dan tenggat waktu pembayaran. Kurangnya kejelasan kontrak tersebut membuka peluang terjadinya interpretasi sepihak oleh perusahaan, yang meningkatkan ketidakpuasan masyarakat.

Kelima, dari sisi akuntabilitas, perusahaan belum menunjukkan komitmen penuh terhadap transparansi. Masyarakat mengaku tidak memperoleh informasi lengkap mengenai tahapan penilaian lahan, dasar perhitungan ganti rugi, dan proses penyaluran dana. Mekanisme pengaduan yang tidak efektif juga membuat masyarakat mengalami kesulitan dalam menyampaikan keberatan atau mencari penjelasan, sehingga menurunkan tingkat kepercayaan mereka terhadap perusahaan. Secara keseluruhan, penelitian menegaskan bahwa keberhasilan proses ganti rugi tidak hanya bergantung pada pembayaran kompensasi, tetapi juga pada transparansi, komunikasi, dan keseimbangan kepentingan antara perusahaan dan masyarakat.

Perspektif Lane (2003) dalam teori agensi menunjukkan bahwa efektivitas ganti rugi sangat ditentukan oleh penerapan prinsip *governance* yang meliputi kontrol yang kuat, komunikasi dua arah, serta insentif yang adil.

Oleh karena itu, untuk mencapai proses ganti rugi yang lebih adil dan seimbang, diperlukan penguatan mekanisme pengawasan, penyusunan kontrak yang lebih jelas dan rinci, peningkatan akuntabilitas perusahaan, serta keterlibatan aktif masyarakat dalam seluruh proses. Upaya tersebut diharapkan mampu membangun hubungan yang lebih setara antara perusahaan dan masyarakat serta menciptakan proses ganti rugi yang transparan, berkeadilan, dan berkelanjutan.

B. Informasi Asimetri

Tingkat asimetri informasi yang tinggi antara perusahaan, agen lokal, dan masyarakat pemilik lahan. Asimetri informasi tersebut muncul sejak tahap awal penyampaian informasi, penentuan nilai ganti rugi, hingga proses verifikasi dan administrasi pembebasan lahan. Ketidakseimbangan akses informasi antara agen (perusahaan dan agen lokal) dengan prinsipal (masyarakat) berdampak pada lemahnya posisi tawar masyarakat serta meningkatnya ketidakpuasan terhadap mekanisme ganti rugi.

Pertama, hasil wawancara dengan Ketua Tim Sembilan menunjukkan bahwa meskipun telah dilakukan rapat terbuka untuk membuka ruang diskusi, perbedaan pemahaman dan munculnya pro-kontra tetap tidak dapat dihindari. Hal ini mengindikasikan bahwa upaya transparansi belum optimal, dan sebagian informasi penting terkait prosedur maupun penentuan nilai ganti rugi belum sepenuhnya dipahami masyarakat.

Kedua, pihak perusahaan melalui HUMAS menjelaskan bahwa kompensasi hanya diberikan pada lahan yang berada dalam HPL, memiliki legalitas jelas, serta bebas sengketa. Informasi teknis-hukum seperti ini tidak sepenuhnya dipahami masyarakat, menyebabkan sebagian warga merasa tidak memperoleh haknya meskipun mereka merasa memiliki hubungan historis dengan lahan tersebut. Situasi ini memperkuat adanya kesenjangan pemahaman antara agen dan prinsipal.

Ketiga, masyarakat sebagai pemilik lahan menyampaikan ketidakpuasan terhadap penawaran ganti rugi sebesar Rp3.000 per meter. Nilai tersebut dianggap tidak mencerminkan harga pasar, tidak layak secara ekonomi, dan jauh di bawah standar perusahaan tambang di wilayah lain. Perbedaan persepsi mengenai nilai lahan ini merupakan bentuk nyata dari asimetri informasi dalam penilaian ekonomi lahan.

Keempat, penelitian menemukan adanya ketidaksesuaian antara peran formal Tim Sembilan sebagai fasilitator dengan praktik di lapangan. Masyarakat melaporkan bahwa tim tersebut justru berperan dalam menetapkan harga ganti rugi, yang seharusnya merupakan hasil kesepakatan langsung antara masyarakat dan perusahaan. Kondisi ini menimbulkan persepsi moral *Hazard*, di mana agen lokal memiliki akses informasi dan kewenangan lebih besar daripada mandat yang

diberikan.

Kelima, mekanisme voting yang digunakan untuk menentukan kesepakatan harga cenderung menguntungkan kelompok mayoritas namun tidak menjamin perlindungan bagi kelompok minoritas. Akibatnya, beberapa kepala keluarga belum menerima kompensasi sesuai harapan meskipun mereka berhak mendapatkan nilai yang dianggap adil. Hal ini menunjukkan bahwa prosedur demokratis pun dapat menghasilkan ketidakadilan apabila distribusi informasi tidak merata.

Keenam, hasil wawancara dengan pihak pemerintah desa menunjukkan bahwa keterlibatan mereka terbatas pada penandatanganan berkas pencairan, tanpa terlibat langsung dalam penentuan harga. Lemahnya fungsi pengawasan desa memberikan ruang bagi perusahaan dan agen lokal untuk mendominasi alur informasi dan proses pengambilan keputusan.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan bahwa asimetri informasi merupakan faktor utama yang mempengaruhi ketidakpuasan masyarakat dan ketidakseimbangan posisi tawar dalam proses ganti rugi lahan di Desa Korowou. Minimnya akses masyarakat terhadap informasi terkait nilai tanah, prosedur hukum, dan mekanisme penentuan harga membuat mereka berada dalam posisi yang kurang menguntungkan.

Temuan ini konsisten dengan penelitian (Rahmadani, 2022) yang menyatakan bahwa asimetri informasi dalam pengadaan tanah berpotensi menciptakan ketidakpuasan, konflik berkepanjangan, serta perlunya perlindungan hukum yang lebih kuat bagi masyarakat. Kedua penelitian tersebut menegaskan bahwa keberhasilan pengadaan tanah sangat ditentukan oleh transparansi, keadilan nilai ganti rugi, dan partisipasi aktif masyarakat dalam setiap tahap proses.

Dengan demikian, penelitian ini menekankan pentingnya transparansi, kepastian hukum, serta pengawasan yang lebih kuat dari pemerintah desa maupun lembaga independen untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat sebagai prinsipal terlindungi dan proses ganti rugi berjalan adil sesuai prinsip-prinsip dalam teori agensi Lane (2003).

C. Moral Hazard

Konteks ganti rugi lahan, moral *Hazard* menurut teori agensi Lane (2003) muncul ketika agen baik perusahaan, pemerintah, maupun tim pelaksana memiliki peluang dan insentif untuk bertindak oportunistis karena lemahnya pengawasan serta adanya perlindungan atau kompensasi tertentu. Kondisi ini menyebabkan agen berpotensi mengambil keputusan yang mengutamakan kepentingannya sendiri dan mengabaikan kepentingan prinsipal, yaitu masyarakat pemilik lahan. Lane menekankan bahwa moral *Hazard* mudah terjadi bila tindakan agen sulit dipantau, sehingga transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat menjadi elemen penting untuk mencegah ketidakadilan dan menjaga kepercayaan publik.

Kasus ganti rugi lahan di Desa Korowou, indikasi moral *Hazard* terlihat melalui minimnya transparansi informasi, perbedaan persepsi antara perusahaan dan masyarakat, serta dugaan penyalahgunaan kewenangan dalam penyaluran kompensasi. Wawancara dengan Indra Efrata Sambelay selaku Ketua Tim Verifikasi

Lahan mengungkap bahwa penyaluran dana ganti rugi dilakukan secara bertahap dan dana untuk lahan HPL dibagi rata ke masyarakat. Namun, perbedaan penilaian harga lahan antara Rp3.000 hingga Rp10.000 per meter memicu kecemburuan dan ketegangan antar warga. Penetapan harga berbasis pajak juga tidak sepenuhnya diterima masyarakat. Perbedaan mekanisme negosiasi antara lahan bersertifikat yang dinegosiasikan langsung dengan pemilik, dan lahan HPL yang dibagikan kolektif oleh pemerintah desa, turut menambah kompleksitas masalah.

Kekecewaan masyarakat semakin diperkuat melalui wawancara dengan pemilik lahan seperti Hendrik dan Altius M, yang menilai harga Rp3.000 per meter sangat rendah dan tidak mencukupi untuk kebutuhan ekonomi keluarga. Harga rendah tersebut muncul karena adanya warga yang menjual lahan dengan harga minimal akibat desakan ekonomi, sehingga menjadi acuan perusahaan dalam negosiasi berikutnya. Hal ini memperlihatkan ketimpangan daya tawar yang memaksa masyarakat menerima harga yang tidak ideal. Selain itu, keraguan terhadap transparansi pelaporan dan distribusi dana semakin memperkuat dugaan terjadinya moral *Hazard* baik dari agen lokal maupun pihak perusahaan.

Menurut HUMAS PT SMA, Moh. Monde Laega, perusahaan mengklaim bahwa negosiasi harga dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama. Namun, praktik menunjukkan bahwa masyarakat tidak selalu dilibatkan secara penuh, sehingga keputusan sering dipengaruhi oleh Tim 9 atau agen lokal. Kepala Desa Korowou, Tramol Jaskri Tamalagi, menyampaikan bahwa pemerintah desa hanya bertindak sebagai fasilitator dan mendorong penggunaan harga yang wajar berdasarkan NJOP. Meski demikian, variasi harga yang tidak merata menunjukkan adanya ketidakteraturan dalam mekanisme penentuan nilai ganti rugi.

Secara keseluruhan, moral *Hazard* dalam proses ganti rugi lahan di Desa Korowou dipicu oleh lemahnya transparansi, ketimpangan informasi, minimnya partisipasi masyarakat, serta potensi penyalahgunaan kewenangan oleh agen lokal. Harga yang rendah dan tidak merata menciptakan kecemburuan sosial, konflik internal, serta ketidakpuasan kolektif. Temuan ini selaras dengan penelitian (Subekti, 2016) yang menyebutkan bahwa ketidakjelasan mekanisme ganti rugi dan kurangnya partisipasi masyarakat merupakan faktor utama munculnya konflik pengadaan tanah. Dengan demikian, diperlukan mekanisme ganti rugi yang lebih transparan, objektif, akuntabel, dan melibatkan masyarakat secara aktif agar keadilan dan keberlanjutan kesejahteraan dapat terwujud.

D. *Adverse selection*

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme ganti rugi lahan di Desa Korowou mengalami permasalahan *Adverse selection* yang bersumber dari ketidakseimbangan informasi antara masyarakat pemilik lahan dan PT Sumber Mineral Abadi (PT SMA). Mengacu pada teori agensi Lane (2003), kondisi ini terjadi ketika agen memiliki akses informasi yang lebih lengkap dibandingkan prinsipal sehingga keputusan yang dihasilkan cenderung merugikan pihak yang kurang

informasi. Dalam kasus ini, masyarakat tidak memperoleh informasi memadai terkait penilaian lahan, standar harga, serta prosedur administrasi, sementara perusahaan menguasai informasi teknis dan ekonomi secara lebih komprehensif. Ketimpangan ini memicu munculnya penawaran harga ganti rugi yang jauh dari nilai riil lahan.

Wawancara dengan pemilik lahan seperti Hendrik dan Altinus M menunjukkan penolakan terhadap harga Rp3.000 per meter, yang dinilai tidak rasional dan tidak mempertimbangkan keberlanjutan ekonomi masyarakat setelah pembebasan lahan. Mereka juga menyoroti proses negosiasi yang dinilai tidak sopan dan tidak transparan, termasuk pengambilan keputusan tanpa pemberitahuan dan pola komunikasi yang tidak menghargai pemilik lahan. Temuan ini memperkuat indikasi terjadinya *Adverse selection* yang menguntungkan perusahaan sebagai agen.

Penggunaan Tim 9 sebagai perantara juga terbukti memperparah ketidakseimbangan informasi. Masyarakat mengeluhkan ketidakmerataan kompensasi, perbedaan jumlah pembayaran, hingga adanya warga yang tidak menerima ganti rugi. HUMAS PT SMA, Moh. Monde Laega, menjelaskan bahwa Tim 9 akhirnya tidak lagi dilibatkan karena masyarakat lebih memilih bertransaksi langsung dengan perusahaan, sehingga PT SMA menerapkan verifikasi mandiri yang lebih ketat untuk memastikan keabsahan kepemilikan lahan. Proses ini turut melibatkan pemerintah desa melalui penerbitan surat bebas sengketa.

Pemerintah desa sebenarnya memiliki peran strategis dalam menekan risiko *Adverse selection*, khususnya melalui legalisasi lahan, verifikasi batas, dan penerbitan surat bebas sengketa. Namun, wawancara dengan Kepala Desa Korowou, Tramol Jaskri Tamalagi, mengungkap bahwa keberadaan Tim 9 pada pemerintahan sebelumnya justru menimbulkan disinformasi dan ketidakpercayaan publik, sehingga mekanisme akhirnya diubah menjadi komunikasi langsung antara masyarakat dan perusahaan dengan pemerintah desa sebagai pengawas.

Secara keseluruhan, penelitian ini mengonfirmasi bahwa *Adverse selection* terjadi secara signifikan dalam proses negosiasi ganti rugi lahan di Desa Korowou. Ketimpangan informasi, lemahnya transparansi, dan minimnya kontrol eksternal menempatkan masyarakat pada posisi yang kurang menguntungkan. Meski perusahaan telah menerapkan verifikasi ketat dan pemerintah desa berupaya menjaga legalitas proses, transparansi dan partisipasi masyarakat masih perlu ditingkatkan agar kompensasi berjalan adil dan tidak memicu konflik.

Temuan ini sejalan dengan penelitian (Haryanto, 2020) mengenai sengketa tanah pada proyek Kereta Cepat Jakarta Bandung yang juga menegaskan bahwa ketidakseimbangan informasi merupakan faktor utama pemicu konflik. Oleh karena itu, dibutuhkan mekanisme negosiasi yang lebih partisipatif, terbuka, dan berkeadilan untuk mengurangi risiko *Adverse selection* serta memastikan kompensasi yang layak bagi masyarakat.

Pembahasan

A. Proses Ganti Rugi Lahan

Proses ganti rugi lahan masyarakat Desa Korowou oleh PT Sumber Mineral

Abadi dapat dijelaskan melalui perspektif teori agensi, yang menyoroti hubungan antara prinsipal dan agen dalam pengelolaan sumber daya dan pengambilan keputusan. Dalam konteks ini, masyarakat sebagai prinsipal memiliki kepentingan terhadap keberlanjutan dan nilai lahan mereka, sementara perusahaan bertindak sebagai agen yang diberi mandat untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya tersebut. Perspektif ini sejalan dengan konsep dasar teori agensi yang dikemukakan Jensen dan Meckling (1976), bahwa Perbedaan wawasan antara prinsipal dan agen serta perbedaan informasi agen membuat agen sering melaporkan informasi asimetris yang tidak valid untuk mendapatkan keuntungan yang diharapkan (Zulfajrin, Abdullah and Asyifa, 2022). (Rahayu *et al.*, 2025) juga menekankan bahwa perlindungan represif diberikan ketika konsumen telah mengalami kerugian melalui kompensasi atau ganti rugi.

Salah satu persoalan utama yang muncul dalam proses ganti rugi adalah asimetri informasi. PT Sumber Mineral Abadi sebagai agen memiliki akses lebih besar terhadap data teknis, nilai ekonomis lahan, serta prosedur hukum dibandingkan masyarakat desa. Ketimpangan ini sejalan dengan pemikiran (Catherine and Mukhtaruddin, 2025), yang menyatakan bahwa Hal ini berpotensi menimbulkan moral *Hazard*, di mana agen dapat bertindak lebih mengutamakan kepentingan pribadi dibandingkan kepentingan prinsipal. Dalam kasus Desa Korowou, masyarakat sulit memahami dasar penetapan nilai ganti rugi, sehingga berpotensi menerima kompensasi yang tidak sebanding dengan nilai lahan sebenarnya. Oleh karena itu, teori agensi menekankan pentingnya mekanisme kontrol eksternal, misalnya keterlibatan pemerintah atau lembaga independen sebagai pengawas proses penilaian. Hal ini konsisten dengan pandangan (Naikteas and Sojono, 2025), yang menegaskan bahwa Pengawasan yang efektif akan meningkatkan kinerja pemerintah daerah dan mencegah penyalahgunaan kekuasaan.

Selain mekanisme pengawasan, teori agensi juga menggarisbawahi peran penting insentif dalam memotivasi agen untuk bertindak sesuai kepentingan prinsipal. Insentif dapat berbentuk regulasi ketat, sanksi hukum, ataupun pengawasan aktif masyarakat. Korupsi juga merupakan bagian dari tatakelola yang tidak baik disebabkan oleh adanya informasi yang tidak seimbang (*asymmetric information*) dikemukakan (Satiri, 2016). Dalam kasus ini, keberhasilan proses ganti rugi di Desa Korowou sangat bergantung pada kemampuan pemerintah dan masyarakat dalam menciptakan insentif dan mekanisme sanksi yang mampu menahan perusahaan agar bertindak transparan dan akuntabel.

Potensi konflik kepentingan antara masyarakat dan perusahaan juga merupakan aspek penting dalam teori agensi. Konflik muncul ketika perusahaan memprioritaskan efisiensi biaya dan keuntungan dibandingkan kepentingan masyarakat. Situasi ini bersesuaian dengan temuan (Pujileksono and Siregar, 2022), yang menyatakan bahwa Teori prinsipal agen mendalilkan bahwa setiap individu bertindak untuk kepentingannya sendiri, memaksimalkan keuntungan pribadi. Oleh karena itu, keberadaan kontrak yang jelas, rinci, dan disepakati kedua pihak sangat

penting untuk meminimalisir konflik. Kontrak yang baik harus mencakup kriteria penilaian lahan, bentuk kompensasi, waktu pembayaran, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Penelitian-penelitian sebelumnya, seperti oleh (Ni'am, Jakfar and Nugroho, 2025), juga menekankan Sengketa kontraktual umumnya bermula dari ketidakjelasan redaksional, ketidakseimbangan kedudukan hukum para pihak, serta ketiadaan mekanisme penyelesaian sengketa yang disepakati sejak awal. Di sinilah letak pentingnya perancangan kontrak yang cermat dan komprehensif..

Akuntabilitas juga menjadi unsur penting dalam menjalankan proses ganti rugi sesuai prinsip teori agensi. Lane (2003) menegaskan bahwa hubungan agensi yang sehat memerlukan transparansi, pelaporan yang terbuka, serta mekanisme pengaduan yang dapat diakses oleh prinsipal. Dalam konteks Desa Korowou, PT Sumber Mineral Abadi perlu menyediakan laporan terbuka mengenai proses penilaian lahan, perhitungan nilai ganti rugi, hingga tahapan pembayaran. Transparansi ini bertujuan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan, sekaligus mengurangi risiko konflik sosial sebagaimana diingatkan oleh teori legitimasi (Sugandi *et al.*, 2025), yang menyatakan bahwa Hal ini penting karena kelangsungan suatu perusahaan sangat bergantung pada dukungan para pemangku kepentingannya.

Keberhasilan dan kegagalan proses ganti rugi lahan dapat dievaluasi menggunakan kerangka teori agensi. Teori yang digunakan harus selaras dengan fenomena yang dikaji dan relevan dengan kondisi empiris di lapangan. Proses ganti rugi yang ideal dapat dilihat melalui pengawasan yang efektif, transparansi yang terjaga, serta adanya bukti nyata implementasi yang sesuai dengan perencanaan. Dalam konteks Desa Korowou, keberhasilan ganti rugi dapat dinilai menggunakan indikator yang dikemukakan Lane (2003), yaitu kesesuaian insentif, distribusi informasi yang merata, hubungan kontraktual yang kuat, dan akuntabilitas yang terjaga.

B. Informasi Asimetri

Asimetri informasi dalam proses ganti rugi lahan di Desa Korowou dapat dipahami melalui perspektif teori agensi Lane (2003), yang menegaskan bahwa hubungan antara prinsipal (masyarakat) dan agen (perusahaan) sangat rentan terhadap ketidakseimbangan akses informasi. Dalam konteks ini, perusahaan memiliki pengetahuan lebih luas mengenai nilai ekonomi lahan, regulasi pertanahan, serta prosedur ganti rugi, sedangkan masyarakat hanya mengandalkan informasi terbatas yang mereka terima melalui perantara seperti Tim Sembilan atau pemerintah desa. Kondisi ini mengakibatkan masyarakat berada pada posisi tawar yang lemah, sehingga agen memiliki peluang untuk melakukan tindakan yang berpotensi merugikan prinsipal, seperti penetapan harga yang tidak wajar, *selective disclosure*, atau penundaan informasi.

Hasil wawancara menunjukkan indikasi kuat adanya asimetri informasi. Tim agen lokal mengaku telah melakukan rapat terbuka, namun masyarakat tetap

merasakan kurangnya transparansi terutama terkait penetapan harga ganti rugi yang muncul sepihak dari Tim Sembilan. Hal ini mencerminkan terjadinya moral *Hazard*, yakni agen menjalankan fungsi yang tidak sesuai mandat formalnya, sebagaimana disampaikan masyarakat bahwa tim seharusnya hanya memfasilitasi proses administrasi, bukan menetapkan harga. Ketidaksesuaian antara tugas formal dan praktik lapangan memperlihatkan bagaimana asimetri informasi memungkinkan agen memperluas kewenangan tanpa pengawasan memadai.

Wawancara dengan HUMAS perusahaan menegaskan bahwa ganti rugi hanya diberikan kepada lahan dengan legalitas lengkap dan berada dalam kawasan HPL, namun masyarakat mengaku tidak memperoleh penjelasan mendalam mengenai dasar penilaian harga. Masyarakat bahkan membandingkan tawaran Rp3.000/m² dengan standar nilai ganti rugi di wilayah lain yang dinilai lebih layak. Kondisi ini menunjukkan adanya *Adverse selection*, dimana masyarakat tidak memiliki akses terhadap informasi pembanding sehingga sulit menilai kewajaran harga yang diberikan perusahaan maupun Tim Sembilan.

Situasi serupa terlihat dalam proses voting penetapan harga, di mana suara mayoritas digunakan sebagai legitimasi struktur harga, tetapi aspirasi kelompok minoritas diabaikan. Dalam teori agensi, fenomena ini digolongkan sebagai *collective information gap*, di mana keputusan kolektif tetap dapat menghasilkan ketidakadilan ketika informasi tidak merata di antara individu yang menjadi bagian dari pengambilan keputusan.

Temuan lapangan ini memiliki kesesuaian dengan penelitian terdahulu. Pertama, temuan ini sejalan dengan penelitian (Samsaimun, 2019) yang menyatakan bahwa Implementasi yang kurang efektif, birokrasi yang berbelit-belit, serta kurangnya koordinasi antar instansi sering kali memperburuk situasi, membuat penyelesaian sengketa tanah menjadi semakin kompleks dan memakan waktu lama. Rahmadani menegaskan bahwa proses musyawarah sering kali tidak memperoleh hasil substantif karena masyarakat tidak dibekali informasi yang memadai untuk melakukan negosiasi yang setara. Hal ini sejalan dengan kondisi di Desa Korowou, di mana masyarakat menerima informasi secara terbatas dan tidak mendapatkan penjelasan detail mengenai standar penetapan harga.

Kedua, penelitian (Rajabalizadeh and Schadewitz, 2024) mengenai konflik pengadaan tanah untuk kepentingan pertambangan menunjukkan bahwa perusahaan dan agen sering menggunakan narasi formal dalam laporan atau komunikasi publik, namun informasi yang disampaikan cenderung sulit dipahami, tidak spesifik, dan jarang disertai data pembanding yang dapat diverifikasi oleh masyarakat. Fenomena ini sangat serupa dengan kasus Desa Korowou, di mana istilah seperti "harga normal" dan "harga pasar" disampaikan oleh aparat desa maupun tim agen lokal, tetapi tanpa paparan informasi empiris yang dapat dipahami masyarakat.

Dengan demikian, berdasarkan analisis teori dan temuan penelitian terdahulu, proses ganti rugi lahan di Desa Korowou menunjukkan pola asimetri informasi yang cukup signifikan. Perusahaan dan agen lokal memiliki kontrol lebih besar atas informasi, sementara masyarakat berada pada posisi informasi yang lemah,

sehingga muncul potensi ketidakadilan, ketidakpuasan, hingga penolakan terhadap nilai ganti rugi. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan peningkatan transparansi, akses informasi yang merata, verifikasi independen, serta keterlibatan aktif pemerintah sebagai mekanisme pengawasan untuk mengurangi ketidakseimbangan antara prinsipal dan agen.

C. Moral Hazard

Pembahasan moral *hazard* dalam proses ganti rugi lahan di Desa Korowou menunjukkan bahwa ketidakseimbangan informasi, lemahnya mekanisme pengawasan, serta terbatasnya partisipasi masyarakat membuka ruang bagi perilaku oportunistik dari pihak agen maupun perusahaan. Dalam perspektif teori agensi Lane (2003), kondisi ini muncul karena hubungan antara prinsipal (masyarakat pemilik lahan) dan agen (Tim 9/agen lokal serta pemerintah desa) tidak berjalan secara simetris. Agen memiliki akses informasi lebih besar dan kontrol terhadap proses negosiasi, sementara masyarakat berada pada posisi yang lemah sehingga rentan mengalami ketidakadilan dalam penetapan nilai ganti rugi. Ketika agen tidak diawasi dan memiliki ruang bertindak bebas, moral *hazard* terjadi dalam bentuk keputusan yang tidak sepenuhnya mencerminkan kepentingan masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan nilai ganti rugi sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi sebagian warga, di mana harga rendah Rp3.000 per meter muncul karena ada pemilik lahan yang terpaksa menjual lahannya demi kebutuhan mendesak. Harga ini kemudian dijadikan acuan oleh perusahaan dan memaksa pemilik lahan lain menerima nilai yang sama. Fenomena ini bersesuaian dengan konsep *asymmetric information* dalam teori agensi, yaitu ketika satu pihak (perusahaan dan agen lokal) memiliki kemampuan tawar lebih kuat dibanding masyarakat, sehingga nilai ganti rugi ditentukan tidak secara adil dan tidak proporsional dengan nilai ekonomi lahan.

Moral *hazard* juga tampak pada proses distribusi dana lahan HPL yang dibagikan secara kolektif. Kurangnya transparansi mengenai dasar penetapan harga, mekanisme pembagian, serta minimnya libatan masyarakat menciptakan kecemburuhan sosial dan ketidakpuasan. Terdapat dugaan bahwa agen lokal memiliki pengaruh dominan dalam proses negosiasi dan penyampaian keputusan, sehingga membuka potensi penyalahgunaan kewenangan. Hal ini sesuai dengan Lane (2003) yang menekankan bahwa moral *hazard* muncul ketika agen tidak bertindak sepenuhnya untuk kepentingan prinsipal karena lemahnya kontrol dan kurangnya akuntabilitas.

Perusahaan melalui HUMAS menyatakan bahwa penetapan harga adalah hasil kesepakatan pemilik lahan dan perusahaan, namun praktik lapangan menunjukkan ketidakseimbangan daya tawar dan negosiasi yang tidak inklusif. Ketidaksesuaian antara pernyataan normatif perusahaan dan kondisi empirik memperkuat indikasi adanya *hidden action* dan *hidden intention*, yaitu tindakan agen yang tidak sepenuhnya transparan terhadap prinsipal. Pemerintah desa berperan sebagai fasilitator, namun tidak memiliki kemampuan memaksa perusahaan untuk mengikuti nilai NJOP atau

standar harga tertentu, sehingga posisi masyarakat tetap lemah dalam proses penentuan harga.

Temuan penelitian ini selaras dengan studi (Haq *et al.*, 2025) yang mengungkap bahwa Ketidakjelasan status hukum lahan serta kendala pengadaan tanah, seperti mekanisme pelepasan kawasan hutan dan belum diterbitkannya Hak Pengelolaan Lahan (HPL), turut menyebabkan perlambatan pembangunan. Kedua penelitian menunjukkan bahwa tidak adanya transparansi dan akuntabilitas memperbesar risiko moral *hazard* dan menggerus kepercayaan masyarakat terhadap institusi pengadaan tanah. Selain itu, penelitian (Kusuma and Fath, 2025) mengenai Selain itu, keadilan ekonomi dalam agraria juga berkaitan dengan kompensasi yang layak bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah. Oleh karena itu, kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus mempertimbangkan aspek ekonomi agar tidak merugikan masyarakat kecil.

Secara keseluruhan, moral *hazard* dalam ganti rugi lahan di Desa Korowou terjadi karena ketidakseimbangan kekuasaan, informasi, dan kepentingan antara perusahaan, agen lokal, dan masyarakat. Keterbatasan transparansi, minimnya partisipasi aktif masyarakat, serta proses negosiasi yang tidak terbuka memperkuat persepsi ketidakadilan. Untuk meminimalkan risiko moral *hazard*, diperlukan mekanisme pengawasan yang lebih kuat, transparansi dalam penetapan harga, pelibatan masyarakat secara penuh dalam setiap tahapan negosiasi, serta penerapan prinsip keadilan substantif dalam pembebasan lahan. Dengan demikian, proses ganti rugi tidak hanya memenuhi aspek administratif, tetapi juga mendukung kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

D. Adverse selection

Adverse selection dalam teori agensi Lane (2003) muncul ketika terjadi ketidakseimbangan informasi antara prinsipal dan agen, sehingga pihak yang memiliki informasi lebih sedikit berpotensi dirugikan. Dalam konteks pengadaan tanah di Desa Korowou, masyarakat pemilik lahan berada dalam posisi kurang informasi terkait mekanisme penilaian tanah, standar harga, maupun proses administrasi ganti rugi. Kondisi ini membuat mereka rentan menerima harga kompensasi yang tidak mencerminkan nilai riil lahan.

Ketidakseimbangan informasi tersebut terlihat jelas dalam wawancara dengan masyarakat, salah satunya Hendrik, yang menolak harga tawaran Rp3.000/m² karena dianggap tidak masuk akal dan tidak sebanding dengan biaya hidup serta nilai ekonomi lahan. Ia menyatakan bahwa tawaran harga tersebut tidak mencerminkan realitas pasar dan tidak mampu menjamin keberlangsungan hidup setelah lahan dilepaskan. Begitu pula dengan Altinus M., yang menilai proses negosiasi dilakukan secara tidak etis dan minim komunikasi terbuka, sehingga menimbulkan kekecewaan dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap mekanisme penawaran harga.

Temuan ini menunjukkan bahwa harga yang ditawarkan tidak transparan, baik dalam proses penentuannya maupun dalam justifikasi nilainya, sehingga masyarakat tidak memiliki akses informasi memadai untuk membuat keputusan yang menguntungkan. Kondisi tersebut merupakan gambaran klasik *Adverse selection*, di

mana pihak yang kurang informasi (masyarakat) berada pada posisi lemah dalam proses negosiasi.

Adverse selection semakin terlihat ketika mekanisme awal pengelolaan pembebasan lahan melalui *Tim 9* tidak berjalan efektif. Tim ini seharusnya menjadi perantara dan pengelola informasi antara masyarakat dan perusahaan, namun berdasarkan wawancara Kepala Desa, tim tersebut justru menimbulkan ketidakpercayaan karena dianggap menyembunyikan informasi terkait besaran ganti rugi. Akibatnya, masyarakat merasa dirugikan dan mekanisme kolektif tersebut dibubarkan. Pembubaran *Tim 9* dan pengalihan proses negosiasi langsung antara masyarakat dan perusahaan memperlihatkan bahwa akses informasi yang seharusnya dikelola secara sistematis justru gagal disalurkan secara terbuka.

Perusahaan (PT SMA) mencoba mengurangi risiko *Adverse selection* melalui mekanisme verifikasi ketat sebelum pembayaran ganti rugi, terutama ketika terdapat tumpang tindih kepemilikan atau klaim ganda. HUMAS perusahaan menjelaskan bahwa pembayaran tidak dilakukan tanpa adanya surat bebas sengketa dari pemerintah desa, sebagai bentuk memastikan legalitas dan mengurangi risiko salah bayar. Namun, meskipun verifikasi ini penting, prosesnya masih belum mengatasi persoalan utama: ketimpangan informasi mengenai penentuan nilai ganti rugi.

Pemerintah desa berperan penting sebagai penghubung untuk mengurangi ketimpangan informasi ini. Kepala desa menegaskan bahwa pemdes melakukan pengecekan lokasi dan penerbitan surat keterangan bebas sengketa, sebagai upaya memastikan legalitas proses. Namun, peran ini lebih bersifat administratif dan belum menyentuh aspek transparansi nilai tanah. Dengan demikian, masyarakat tetap berada dalam posisi kurang informasi terkait komponen perhitungan harga ganti rugi, standar appraisal, dan alasan spesifik penawaran harga rendah.

Temuan penelitian ini selaras dengan penelitian (Husaima, Hafidz and Khalid, 2020) yang menunjukkan bahwa konflik ganti rugi sering muncul karena ketidakjelasan informasi dan minimnya transparansi harga, sehingga masyarakat tidak dapat menilai apakah tawaran yang diberikan adil. Begitu pula dengan temuan (Haryanto, 2020) dalam penelitiannya berjudul "*Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Tanah untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Jakarta–Bandung di Kabupaten Karawang*". Haryanto menemukan bahwa ketidakseimbangan informasi antara pemilik lahan dan pihak pengadaan menjadi faktor utama munculnya konflik dan ketidakpuasan masyarakat. Transparansi yang minim membuat masyarakat sulit menilai apakah nilai ganti rugi yang ditawarkan mencerminkan nilai riil tanah. Temuan ini konsisten dengan kondisi di Desa Korowou, di mana tawaran Rp3.000/meter tidak hanya dianggap terlalu rendah, tetapi juga tidak disertai penjelasan memadai mengenai dasar penilaianya sehingga memicu *Adverse selection* sebagaimana disebut dalam teori agensi oleh Lane (2003).

Melalui kesesuaian dengan dua penelitian tersebut, temuan penelitian ini memperkuat argumen bahwa *Adverse selection* dalam pengadaan tanah tidak hanya dipicu oleh asimetri informasi sebagaimana dijelaskan teori agensi, tetapi juga sangat

dipengaruhi oleh rendahnya transparansi, lemahnya posisi tawar masyarakat, serta minimnya mekanisme pengawasan dari pemerintah desa. Dengan demikian, integrasi teoritik dan penelitian terdahulu menunjukkan bahwa situasi di Desa Korowou merupakan pola umum yang sering muncul dalam kasus pengadaan tanah di Indonesia, terutama ketika proses komunikasi dan verifikasi tidak dilakukan secara terbuka dan partisipatif.

Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme ganti rugi lahan di Desa Korowou oleh PT Sumber Mineral Abadi belum efektif akibat ketidakseimbangan informasi, lemahnya pengawasan, dan kurang optimalnya peran pemerintah desa. Berdasarkan teori agensi Lane (2003), hubungan masyarakat sebagai prinsipal dan perusahaan sebagai agen menunjukkan dominasi informasi oleh perusahaan yang memicu asimetri informasi, moral *Hazard*, dan *Adverse selection*. Kondisi ini menyebabkan masyarakat memiliki posisi tawar rendah dan menerima kompensasi yang tidak sesuai nilai pasar. Keterlibatan Tim 9 sebagai agen lokal turut memperburuk situasi melalui dugaan penyalahgunaan kewenangan dan minimnya transparansi dalam penetapan harga.

Penetapan ganti rugi juga dipengaruhi informasi yang tidak akurat, seperti penggunaan data harga terendah sebagai acuan, sehingga nilai kompensasi tidak mencerminkan kondisi lahan yang sebenarnya. Dampaknya terlihat pada munculnya konflik sosial, kecemburuan antar pemilik lahan, serta penolakan terhadap proses pembebasan lahan. Ketidakefektifan mekanisme ganti rugi dipengaruhi oleh lemahnya tata kelola, ketidaktransparan proses, dan rendahnya partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan.

Penelitian ini merekomendasikan penguatan pengawasan pemerintah desa dan pelibatan lembaga independen untuk menjamin transparansi dan keadilan. Perusahaan perlu menyediakan informasi yang terbuka mengenai dasar penilaian harga, prosedur administrasi, serta memastikan adanya negosiasi yang partisipatif. Upaya tersebut diharapkan mampu menciptakan mekanisme ganti rugi yang lebih adil, transparan, dan seimbang bagi masyarakat, pemerintah, dan perusahaan dalam pengelolaan sumber daya alam di Desa Korowou.

Ucapan Terima Kasih

Penulis menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi dan dukungan penting dalam penyelesaian penelitian ini. Penghargaan tertinggi diberikan kepada para pembimbing, Bapak Dr. M. Nur Alamsyah, S.IP, M.Si selaku pembimbing utama, dan Bapak Dr. Mahfuzat, S.IP, M.Si selaku pembimbing kedua, atas arahan, bimbingan, dan masukan yang sangat berarti selama proses penelitian.

Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Pemerintah Desa Korowou, khususnya Kepala Desa, tim agen lokal, pihak perusahaan, serta masyarakat Desa

Korowou atas waktu, perhatian, dan informasi yang telah diberikan sehingga proses pengumpulan data dapat berjalan dengan baik. Penulis juga berterima kasih kepada seluruh pihak yang turut membantu dalam penyelesaian penelitian ini. Dukungan administratif serta fasilitas yang disediakan oleh Universitas Tadulako, khususnya Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, sangat membantu kelancaran pelaksanaan riset ini. Semoga seluruh kontribusi yang diberikan menjadi amal kebaikan serta memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik kebijakan publik di masa mendatang.

Referensi

- Alauddin, R., Alting, H. and Andi, S. (2016) "Sengketa Lahan Akibat Usaha Pertambangan Nikel: Sebingkai Potret dari Maluku Utara," *Jurnal ETNOHISTORI*, III(2). Available at: <http://id.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Menguti>.
- Catherine and Mukhtaruddin (2025) "RISK SHARING DALAM AKUNTANSI SYARIAH: PERSPEKTIF TEORI KEAGENAN DAN DAMPAKNYA TERHADAP KUALITAS LAPORAN KEUANGAN," *Integrative Perspectives of Social and Science Journal (IPSSJ)*, 2(1), pp. 1604–1619.
- Estefania, Sativa, E. and Noorliana, E. (2021) "Analisis Pertumbuhan PDB Indonesia Melalui Pengembangan Sektor Pertambangan," *Jurnal Indonesia Sosial Sains*, 2(5), pp. 756–765. Available at: <https://doi.org/10.36418/jiss.v2i5.293>.
- Haq, A.S. et al. (2025) "Implementasi Kebijakan Penyelesaian Konflik Agraria Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara," *Online Sospol: Jurnal Sosial Politik*, 11(2), pp. 175–191. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.64578/batavia.v2i1.149>.
- Haryanto, Y.E. (2020) "PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA CEPAT JAKARTA BANDUNG DI KABUPATEN KARAWANG," *PALAR (Pakuan Law Review)*, 06(02), pp. 147–170. Available at: <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>.
- Husaima, Hafidz, M. and Khalid, H. (2020) "Pembatalan Perkawinan dan Akibat Hukumnya: Studi Putusan Nomor 1384/Pdt.G/2013/PA Mks," *Journal of Lex Theory (JLT)*, 1(2), pp. 146–161.
- Kaliabo, N., Lengkong, F.D.J. and Dengo, S. (2022) "Pengaruh Pengelolaan Dana Desa Terhadap Pembangunan Di Desa Korowou Kecamatan Lembo Kabupaten Morowali Utara Provinsi Sulawesi Tengah," *Jurnal Administrasi Publik*, 8(122), pp. 66–76.
- Krenhazia, Y., Ali, A. and Sading, Y. (2016) "EVALUASI PROGRAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR PERDESAAN (PPIP) TERHADAP PENINGKATAN EKONOMI MASYARAKAT DI KECAMATAN LEMBO KABUPATEN MOROWALI UTARA (Studi Kasus: Desa Korobonde, Korowou,Wawopada)," *Jurnal Katalogis*, 4(12), pp. 184–196.
- Kusuma, A.C. and Fath, A. (2025) "IMPLEMENTASI REFORMA AGRARIA DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *Jurnal BATAVIA*, 2(1), pp. 37–46.

- Mwakesi, I., Wahome, R. and Ichang'i, D. (2020) "Mining impact on communities' livelihoods: A case study of Taita Taveta County, Kenya," *AIMS Environmental Science*, 7(3), pp. 286–301. Available at: <https://doi.org/10.3934/environsci.2020018>.
- Naikteas, Y. and Sojono (2025) "PERAN DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH DALAM MELAKSANAKAN FUNGSI PENGAWASAN TERHADAP PEMBANGUNAN DALAM RANGKA PENCEGAHAN TINDAK PIDANA KORUPSI DI PROVINSI DKI JAKARTA (PERIODE JUNI 2023 - JUNI 2024)," *LEX PROGRESSIUM: Jurnal Kajian Hukum Dan Perkembangan Hukum*, 2(1), pp. 136–148.
- Ni'am, Moh.W., Jakfar, M.A.R. and Nugroho, L.D. (2025) "STRATEGI PERANCANGAN KONTRAK YANG BAIK SEBAGAI INSTRUMEN PENCEGAHAN SENGKETA," *JURNAL MEDIA AKADEMIK (JMA)*, 3(6), pp. 1–18. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.62281/v3i6.1991>.
- Presiden Republik Indonesia (2012) *UNDANG UDANG REPUBLIK NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM, BPK RI*. Indonesia: <https://peraturan.bpk.go.id/Download/28381/UU%20Nomor%202%20Tahun%202012.pdf>.
- Pujileksono, S. and Siregar, M. (2022) "Pemahaman Korupsi Dalam Teori Pilihan Rasional dan Hubungan Prinsipal-Agen," *JURNAL ILMU SOSIAL dan ILMU POLITIK*, 2(2), p. 139. Available at: <https://doi.org/10.30742/juispol.v2i2.2592>.
- Rahayu, L.P.N. *et al.* (2025) "Perlindungan Konsumen Atas Kerugian Ekonomi Akibat Pertamax Oplosan Dalam Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), pp. 6124–6135. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2231>.
- Rahma, H. *et al.* (2021) "Fenomena Natural Resource Curse dalam Pembangunan Wilayah di Indonesia," *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, 21(2), pp. 148–163. Available at: <https://doi.org/10.21002/jepi.2021.10>.
- Rahmadani, P. (2022) "Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum," *Locus Journal of Academic Literature Review*, 1(4), pp. 210–225. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i4.68>.
- Rajabalizadeh, J. and Schadewitz, H. (2024) "Audit report readability and information efficiency: evidence from the Tehran Stock Exchange," *Journal of Accounting in Emerging Economies*, 15(2), pp. 491–516. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.1108/JAEE-08-2024-0344>.
- Samsaimun (2019) "STATUS HAK ATAS TANAH BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG BERALIH KEWARGANEGARAAN," *Jurnal Hukum JATISWARA*, 34(1), pp. 26–40. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.29303/jtsw.v34i1.195>.
- Satiri (2016) "AGENCY PROBLEM DALAM PERSPEKTIF MANAJEMEN BARAT DAN ISLAM," *Jurnal Satya Mandiri: Manajemen & Bisnis, Magister Manajemen Universitas Satya Negara Indonesia*, 2(2), pp. 1–19.

- Sinaga, A.D.P. (2024) "EFEKTIVITAS KEHADIRAN BANK TANAH TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM MASYARAKAT ADAT ATAS TANAH ADAT STUDI KASUS DI KECAMATAN MEDAN BELAWAN," *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9). Available at: <https://jhlg.rewangrencang.com/>.
- Subekti, R. (2016) "KEBIJAKAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *Yustisia*, 5(2), p. 376.
- Sugandi, V.L. et al. (2025) "Eksistensi Stakeholder dalam Organisasi," *Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science Technology and Educational Research*, 2(2), pp. 3101–3110. Available at: <https://doi.org/10.32672/mister.v2i2.3094>.
- Syaputra, R. et al. (2023) "Universitas Muhammadiyah Yogyakarta) Ellyawan Setyo A," *Jurnal Teknologi*, 16(1), pp. 37–47. Available at: <https://doi.org/10.34151/jurtek.v16i1>.
- Zulfajrin, Abdullah, M.W. and Asyifa, Z. (2022) "TEORI AGENSI ISLAM SEBAGAI LOKOMOTIF MORAL HAZARD DAN ADVERSE SELECTION," *Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam*, 4(2), pp. 120–131. Available at: <http://journal.iaimsinjai.ac.id/index.php/asy-syarikah>.