



**TINJAUAN YURIDIS GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH  
JALAN TOL SEMARANG-DEMAK SEKSI II  
(STUDI DI KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK)**

**Pandu Mulya Wiguna\*, I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, Ro'fah Setyowati**  
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail: pandumulyaw8@gmail.com

**Abstrak**

Ganti kerugian merupakan tahap pada pengadaan tanah untuk memperoleh tanah bagi pembangunan jalan tol. Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak merupakan salah satu daerah yang terkena dampak dari pembangunan jalan tol yaitu jalan tol Semarang-Demak pada Seksi II. Permasalahan dalam penelitian ini merumuskan proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak serta hambatan dan solusinya. Proses pelaksanaan ganti kerugian pada tahapan penilaian besaran hingga pemberian nilai ganti kerugian pada pengadaan tanah berjalan cukup lancar dengan beberapa evaluasi yang mengacu pada Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Nilai-nilai kultur, nilai historis, dan nilai lainnya yang menyangkut batin dari masyarakat menjadi hambatan saat melakukan ganti kerugian. Untuk mengatasi hambatan tersebut maka dilakukan solusi sebagai upaya oleh panitia pengadaan tanah untuk mengatasi hambatan tersebut.

**Kata kunci :** Tinjauan Hukum; Pengadaan Tanah; Ganti Kerugian.

**Abstract**

*Compensation is a stage in land acquisition to obtain land for toll road construction. Sayung District, Demak Regency is one of the areas affected by the construction of the toll road, namely the Semarang-Demak toll road in Section II. The problem in this research is formulating the process of compensation for land acquisition for the Semarang-Demak Section II toll road in Sayung District, Demak Regency as well as the obstacles and solutions. The process of implementing compensation from the stage of assessing the amount to providing the value of compensation for land acquisition went quite smoothly with several evaluations referring to the Implementation Provisions of Government Regulation Number 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest. Cultural values, historical values, and other values that concern the inner self of society become obstacles when making compensation for losses. To overcome these obstacles, a solution was implemented as an effort by the land acquisition committee to overcome these obstacles.*

**Keywords :** Legal Review; Land Acquisition; Compensation.

## **I. PENDAHULUAN**

Pembangunan merupakan elemen penting bagi berkembangnya suatu bangsa, dengan melakukan pembangunan berarti negara telah menggunakan nilai guna tanah secara tepat demi kesejahteraan masyarakatnya. Dalam prosesnya seringkali mendapatkan hambatan dan tantangan seperti dalam hal pengadaan tanah, karena tidak dapat dipungkiri bahwa pengadaan tanah diperlukan bagi negara untuk dapat memperoleh tanah yang menjadi jalur pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilaksanakan oleh pemerintah



atau pemerintah daerah dengan memperhatikan aturan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Proses perencanaan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah, dan pemberian ganti rugi dilakukan dengan musyawarah dengan para pemilik tanah yang akan dibebaskan. Musyawarah berguna sebagai sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat.

Kemudian mengenai ganti kerugian oleh Pasal 18 UUPA telah memberikan landasan hukum kepada masyarakat agar mereka mendapatkan ganti kerugian sebagaimana yang menjadi ketentuan dalam prosedur pengadaan tanah secara adil dan layak untuk menghindari adanya masyarakat yang merasa masih dirugikan maupun yang tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil walaupun diketahui bahwa kini tanah negara jumlahnya sedikit karena tanah-tanah banyak yang telah memiliki alas haknya.<sup>1</sup>

Kabupaten Demak merupakan salah satu daerah di Jawa Tengah yang memiliki permasalahan kondisi alam yang selalu terjadi setiap tahunnya yaitu rob. Pemerintah melakukan pembuatan jalan tol Semarang-Demak yang terbagi menjadi 2 (dua) seksi yaitu seksi I dengan jalur Semarang-Sayung dan Seksi II dengan jalur Sayung-Demak. Selain tujuannya dalam konektivitas jaringan jalan di wilayah Jawa Tengah bagian utara sekaligus menjadi penghubung kawasan strategis seperti pelabuhan, bandara, kawasan industri, dan kawasan pariwisata religi khususnya di wilayah, jalan tol Semarang-Demak juga dibangun untuk menjadi penahan banjir rob, serta mengatasi banjir dan genangan air yang terjadi di daerah tempat tinggal atau pemukiman penduduk yang selama ini menjadi permasalahan Kabupaten Demak.

Dalam proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung terdapat beberapa hambatan selain mengenai nilai besaran ganti kerugian yaitu kurangnya komunikasi antara tim P2T dengan pihak PT PP Semarang Demak selaku pemilik proyek dan kemudian kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap permasalahan tanah dalam kehidupan sehari-hari. Munculnya hambatan dalam proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II juga diiringi dengan dilakukannya solusi oleh tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) serta pemerintah yaitu dibukanya ruang diskusi dengan masyarakat apabila terjadi ketidakpuasan maupun pengaduan terkait besaran nilai ganti kerugian yang dinilai oleh tim penilai dari appraisal.

Berdasarkan paparan di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut: Bagaimana proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak dan Apakah hambatan dan solusi dalam proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.

---

<sup>1</sup> Ana Sylviana. "Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional Suatu Kajian Yuridis", *Diponegoro Law Review*, Vol. 7, No. 2, Tahun 2020, halaman 12.



## II. METODE PENELITIAN

Istilah metode pertama kali digunakan oleh bangsa Yunani yang dikenal dengan *methode* (cara atau jalan). Sedangkan, logos bermakna pengetahuan. Oleh karena itu, metodologi adalah pengetahuan tentang berbagai cara kerja. Penelitian merupakan terjemahan dari kata *research* yang berarti penelitian dan penyelidikan. Penelitian sebagai penerapan pendekatan ilmiah pada pengkajian suatu masalah dan juga sebagai cara untuk memperoleh informasi yang berguna dan dapat dipertanggungjawabkan dengan tujuan untuk menemukan jawaban terhadap persoalan yang berarti melalui penerapan prosedur ilmiah.<sup>2</sup>

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat.

Spesifikasi penelitian yang digunakan penulis adalah deskriptif analitis yang mana model ini memberikan gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan mendalam mengenai suatu keadaan objek penelitian.

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan penulis adalah data kualitatif dengan sumber data primer yang mana data ini merupakan hasil informasi dari wawancara dengan subjek penelitian sebagai informan.

Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah berupa wawancara dengan beberapa pihak yang terlibat di dalam ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung. Kemudian Observasi terhadap perkembangan peristiwa dalam proses ganti kerugian tersebut dari tahap awal ganti kerugian yaitu tahap penilaian hingga tahap pemberian ganti kerugian.

Teknik analisis data yang digunakan adalah menggunakan teknik analisis kualitatif dengan melakukan koleksi data, reduksi data, kemudian menyajikan data, dan menyimpulkan atau memverifikasi data-data yang diperoleh melalui hasil wawancara dengan narasumber oleh pihak terkait ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak urutan pelaksanaannya telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga pada Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan beberapa evaluasi oleh masyarakat terdampak dari Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.

---

<sup>2</sup>Donaldy Ary, et.al., *Introduction to Research in Education* Eight Edition, (Wadsworth: Nelson Education Ltd, 2010), halaman 44.

## **A. Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak Seksi II Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak**

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II didasarkan pada surat pengumuman pengadaan tanah dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dengan Nomor 591/0012570 Pada tahun 2016 yang mana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ini menjadi solusi dari tingginya mobilitas di kawasan Pantai Utara Jawa dengan lahan total seluas 1.887.000 meter persegi. Salah satu daerah yang terkena dampak dari jalan tol Semarang-Demak Seksi II ini adalah Kecamatan Sayung Kabupaten Demak yang meliputi Desa Sriwulan, Bedono, Purwosari, Sidogemah, Sayung, Loireng Dan Tambakroto. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II ini dilaksanakan oleh tim Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol (P2T) yang pihak-pihaknya merupakan beberapa instansi pemerintahan yang ada di Kabupaten Demak yang kemudian dijelaskan dalam beberapa poin berikut:

### **1. Gambaran Umum Kabupaten Demak**

Di lain sisi Kabupaten Demak yang termasuk dalam wilayah Kedungsepur yaitu wilayah yang memiliki peranan strategis dalam pertumbuhan ekonomi di Ibu Kota Jawa Tengah.<sup>3</sup> Permasalahan abrasi menjadi persoalan sejak 20 tahun yang lalu setelah adanya perubahan gaya pencaharian masyarakat sekitar daerah Sayung, Demak Walaupun daerah tersebut sering terkena banjir rob, masyarakat masyarakat memilih untuk menetap di wilayah tersebut karena tidak memiliki modal untuk pindah ke lokasi lain.

Di samping itu, lokasi pekerjaan mereka yang terikat dengan wilayah pantai tidak memungkinkan mereka untuk pindah ke lokasi lain, sehingga dengan dibangunnya jalan tol Semarang-Demak yang direncanakan akan menjadi salah satu solusi untuk mencegah terjadinya banjir rob di Kecamatan Sayung, Kabupaten Deamak merupakan langkah yang baik bagi penanganan bencana tahunan yang dialami masyarakat Sayung.

### **2. Proses Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak Seksi II Di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak**

Masalah keterbatasan lahan yang terdapat di kota maupun kabupaten besar seperti Kabupaten Demak menjadi salah satu kendala pada berjalannya proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu dalam pembangunan proyek jalan tol karena berbagai pertimbangan sering kali harus menggunakan tanah yang telah dimiliki atau dihuni oleh masyarakat setempat baik berupa rumah, tempat usaha, maupun lahan pertanian maupun tambak.

Di Kecamatan Sayung masuk dalam seksi 2 pembangunan Jalan Tol Semarang Demak. Jalan Tol yang terintegrasikan menjadi tanggul laut sekitar

---

<sup>3</sup> Storigraf, "Pantai Utara Menelan Jawa Tengah" tirtoid, 2020, <https://tirtoid/pantai-utaramenelan-jawa-tengah-eutM>, diakses pada tanggal 17 Mei 2022



8,5 Km membentang dari Semarang sampai Demak di Kecamatan Sayung berada di Desa Sriwulan, Bedono dan sebagian pada Desa Purwosari.<sup>4</sup>

Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek Jalan Tol Semarang-Demak Seksi II berjalan dengan dimulai dari tahapan penilaian besaran ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, hingga pada tahap pemberian ganti kerugian yang mana telah keseluruhan dari tahap-tahap tersebut telah memerhatikan prosedur pelaksanaan di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Di satu sisi, jalan tol tersebut juga merupakan Proyek Strategis Nasional, sehingga setiap kendala maupun permasalahan dengan pihak-pihak warga terutama sebagai penyedia tanah akan cepat penanganannya karena dipantau langsung oleh pemerintah pusat sebagai proyek khusus.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II urutan pelaksanaannya telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga pada Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kemudian dalam hal penilaian juga telah memperhatikan komponen penilaian seperti jenis bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari masyarakat terdampak. Di kecamatan Sayung sebagian besar alas hak yang dimiliki oleh masyarakat merupakan hak milik dan letter C yang berupa tambak, tanah pertanian, maupun rumah atau pemukiman. Terdapat 514 bidang tanah milik masyarakat kecamatan Sayung yang terdampak pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II. Proses penilaian ganti kerugian dalam pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II dilakukan oleh tim operasional dari Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) jalan tol Semarang-Demak.

Kemudian dilakukan musyawarah penetapan nilai ganti kerugian yang dalam pelaksanaannya tim panitia pelaksana pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II mengacu pada pasal 37, 38, dan 39 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum yang diselenggarakan selama 30 hari pada hari kerja yang kemudian hasilnya disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat. Lokasi musyawarah penetapan nilai ganti kerugian dilakukan di Balai Desa Sidogemah Kecamatan

---

<sup>4</sup>Insetyonoto, "Jalan Tol Semarang-Demak Melewati 21 Desa Dan Kelurahan," GATRA.com, 2019, <https://www.gatra.com/news-438253-politik-jalan-tol-semarang-demak-melewati-21-desadan-kelurahan.html>. Diakses tanggal 2 Juni 2022



Sayung oleh PPK pengadaan tanah jalan tol Semarang Demak dengan hasil akhir menjadi dua opsi yaitu sepakat atau tidak sepakat.

Dari hasil musyawarah dan penetapan besarnya ganti rugi bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh panitia pengadaan tanah. Dimana dengan buku tabungan tersebut maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan jalan tol melalui rekening tersebut.

Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurang dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat tersebut. Sementara bagi warga yang belum setuju dengan harga yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah, maka dilakukan pendekatan-pendekatan secara personal kepada pemilik tanah, sehingga tercapai kata sepakat diantara kedua belah pihak. Sementara dalam pelaksanaannya disaksikan oleh seluruh Panitia Pengadaan Tanah serta dilampiri surat pernyataan pelepasan hak orang perorangan, ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan instansi yang memerlukan tanah.

Dari jumlah 514 bidang tanah yang terdampak pembangunan proyek jalan tol ini, seluruhnya telah dibebaskan dan telah menerima ganti kerugian dengan besaran ganti rugi pengadaan tanah dengan nilai tertinggi yaitu sebesar Rp 500.000,00/m<sup>2</sup> yang terdapat di Desa Sidogemah dengan luas 79 m<sup>2</sup>. Sedangkan besar ganti rugi pengadaan tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 228.800,00/m<sup>2</sup> yang terdapat di Desa Sidogemah dengan luas tanah 18 m<sup>2</sup>.

Urutan pelaksanaan proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga pada Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

Penilaian telah memperhatikan komponen penilaian seperti jenis bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari masyarakat terdampak. Di kecamatan Sayung sebagian besar alas hak yang dimiliki oleh masyarakat merupakan hak milik dan tanah letter C yang berupa tambak, tanah pertanian, maupun rumah atau pemukiman. Hal ini dibuktikan dari 514 bidang tanah milik masyarakat Kecamatan Sayung yang terdampak pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II yang berhasil dibebaskan seluruhnya dan telah mendapat uang ganti kerugian.

Ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah tersebut dengan cara membukakan rekening tabungan baru bagi para penerima ganti rugi juga merupakan langkah yang tepat. Hal ini dilakukan agar masyarakat tidak dirugikan dengan potongan- potongan yang dilakukan oleh pihak yang bertanggung jawab.





## **B. Hambatan dan Solusi Dalam Proses Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak Seksi II Di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak**

Keberagaman dan pola masyarakat merupakan ciri khas dari suatu daerah di Indonesia, baik dalam sistim bahasa, ekonomi, pandangan pendidikan, maupun sosial budaya. Hal-hal tersebutlah yang menjadikan cara pandang dan pengetahuan masyarakat khususnya terhadap tanah berbeda-beda, sehingga ketika terjadi pembangunan untuk kepentingan umum seperti jalan tol Semarang-Demak Seksi II dibangun, beberapa dari masyarakat Kecamatan Sayung, Demak sulit mendapatkan kesepakatan mengenai ganti kerugian dengan pihak tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang mengakibatkan proses pembangunan jalan tol terhambat.

### **1. Hambatan Dalam Proses Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak Seksi II Di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak**

Terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat dalam proses penilaian ganti kerugian pada proyek jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung selain hambatan secara teknis dalam pembangunan terdapat juga hambatan yang muncul dari beberapa hal yang ada di masyarakat baik dari masyarakat dalam lingkup pribadi maupun masyarakat dalam lingkup sosial antara lain:

- a. Nilai Kultur Pada Masyarakat Dalam Penentuan Besaran Kerugian Masih Kuat
- b. Kurangnya Koordinasi dan Transparansi Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Dalam Merespon Keluhan Masyarakat
- c. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Terhadap Kebijakan Pertanahan

Perlu ada penekanan dalam metode penetapan ganti kerugian pada tanah yang objek tanahnya hilang. Penekanan ini tujuannya agar mendapatkan pihak yang berhak secara yuridis dan tepat sasaran dalam proses ganti kerugian. Persoalan ganti kerugian yang tepat sasaran merupakan kewajiban oleh berbagai pihak, karena dalam pengadaan tanah yang terjadi yakni banyak orang-orang yang memanfaatkan kejadian ini. Pemanfaatan yang dilakukan oleh orang yang bukan pemilik asli menjadi hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan ganti kerugian.

Bahwa pihak yang berusaha mengambil kesempatan dalam pembangunan ini sangat merugikan pihak yang seharusnya layak mendapat ganti kerugian atas bidang tanahnya yang tenggelam. Proses inventarisasi dan identifikasi dalam hal ini menjadi pokok awal yang utama, agar tidak ada pihak yang mencari kesempatan dalam kesempatan. Penerapan perlindungan hukum yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak pada Kecamatan Sayung Kabupaten Demak secara keseluruhan dilakukan berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan penyelenggaraan berdasarkan Permen ATR/Ka BPN Nomor 19 Tahun 2021.



## **2. Solusi Dalam Proses Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak Seksi II Di Kecamatan Sayung, Kabupaten asan**

Masyarakat mengharapkan adanya perlindungan hukum sesuai dengan yang ada di peraturan dan juga sesuai dengan kondisi alam yang terjadi di wilayah Kecamatan Sayung. Pada bagian ini harapan yang ada di masyarakat bahwa pihak yang memiliki kepentingan agar tetap melihat masyarakat sebagai pihak yang berwenang sebelum adanya kepentingan itu, sehingga tidak terkesan menimbulkan cara main hakim sendiri. Pemegang hak berhak menerima perlindungan hukum atas pembangunan tersebut apabila terjadi narasi intimidasi maupun hal-hal lain yang mengancam pihak pemegang hak. Ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Ganti Kerugian menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian berhak didapatkan kepada pihak yang terkena akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan hasil penelitian, solusi dalam proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak antara lain:

- a. Peningkatan Kinerja Tim Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol (P2T)
- b. Adanya Perhatian Khusus Pemerintah Pusat Karena Jalan Tol Semarang Demak Menjadi Proyek Strategis Nasional (PSN)

Jalan tol Semarang-Demak Seksi II sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) menjadikan nilai dana yang kurang saat diberikan kepada masyarakat dapat ditangani secara cepat walaupun dalam praktiknya masyarakat sempat tidak dihiraukan terhadap beberapa lembaga pemerintahan, sehingga masyarakat di Kecamatan Sayung harus mengadakan demo dan memasang baliho bertuliskan kalimat tidak puas terhadap kinerja dari proyek pembangunan jalan tol tersebut.

Perhatian dari pemerintah pusat maupun daerah harus dilakukan secara cepat dan tepat khususnya terhadap proyek-proyek untuk kepentingan umum seperti jalan tol Semarang-Demak Seksi II ini karena negara sebagai instansi yang membutuhkan tanah harus memerhatikan bagaimana tanah tersebut dibebaskan dengan memerhatikan kesejahteraan masyarakat sebagaimana pada pokok dari Pasal 6 dan 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi dasar diberikannya ganti kerugian yang layak terhadap masyarakat terdampak pengadaan tanah yang tentunya ganti kerugian tersebut juga harus dilakukan dengan cara yang layak dan pelayanan yang layak sebagaimana seharusnya negara menjamin kesejahteraan masyarakatnya.





#### IV. SIMPULAN DAN SARAN

Proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak urutan pelaksanaannya telah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian dalam hal penilaian telah memperhatikan komponen penilaian seperti jenis bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari masyarakat terdampak. Di kecamatan Sayung sebagian besar alas hak yang dimiliki oleh masyarakat merupakan hak milik dan tanah letter C yang berupa tambak, tanah pertanian, maupun rumah atau pemukiman. Terdapat total 514 bidang tanah milik masyarakat Kecamatan Sayung yang terdampak pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II.

Proses penilaian ganti kerugian dalam pembangunan jalan tol Semarang-Demak Seksi II dilakukan oleh tim operasional dari Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) jalan tol Semarang-Demak. Kemudian dilakukan musyawarah penetapan nilai ganti kerugian yang dalam pelaksanaannya diselenggarakan selama 30 hari pada hari kerja yang kemudian hasilnya disampaikan kepada lembaga pertahanan untuk menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat.

Lokasi musyawarah penetapan nilai dan bentuk ganti kerugian dilakukan di Balai Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung oleh PPK pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak dengan hasil akhir menjadi dua opsi yaitu sepakat atau tidak sepakat. Selain itu, terdapat beberapa hambatan saat proses ganti kerugian pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak dan juga solusi dalam penanganan hambatan dalam pelaksanaan tersebut.

Terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat saat proses penilaian ganti kerugian pada proyek jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak selain hambatan secara teknis dalam pembangunan terdapat juga hambatan yang muncul dari faktor masyarakat, baik dari masyarakat dalam lingkup pribadi maupun masyarakat dalam lingkup sosial.

Pada pelaksanaannya beberapa masyarakat yang ada di Kecamatan Sayung merasa keberatan karena nilai yang diberikan kurang dari harga pasar, ada juga yang keberatan karena lahan yang dibebaskan hanya sebagian sehingga masyarakat terkait tidak mampu untuk membeli tanah di lokasi yang lain.

Nilai-nilai kultur yang diyakini oleh masyarakat kecamatan Sayung yaitu adanya keberadaan makam Syeikh Abdullah Mudzakir sebagai tokoh penyebar dakwah Islamiyah di Kecamatan Sayung, Demak yang berlokasi di Desa Bedono yang membawa keberkahan dan kenyamanan bagi penduduk lokal di Kecamatan Sayung, sehingga masyarakat Sayung keberatan untuk bermukim di tempat yang lain karena keyakinan tersebut. Di sisi lain, dalam beberapa kesempatan oleh pihak panitia kurang menanggapi aduan dari masyarakat sehingga timbul rasa tidak puas terhadap proses ganti kerugian pengadaan tanah jalan tol Semarang Demak ini.

Solusi yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang timbul dalam proses ganti kerugian pada pengadaan tanah jalan tol Semarang-Demak Seksi II di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak adalah dilakukannya peningkatan kinerja tim Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol (P2T) terutama peningkatan terhadap upaya



mediasi dan usaha persuasif dalam menanggapi keluhan yang ada di masyarakat Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak karena mengingat tanah yang dimiliki oleh masyarakat memiliki nilai-nilai tersendiri terutama dalam hal nilai non fisik seperti nilai historis, kultur, dan nilai terkait batin lain yang perlu diperhatikan agar tidak terjadi kesalahpahaman dengan masyarakat yang dapat memicu terjadinya konflik berkepanjangan.

Kemudian adanya perhatian khusus pemerintah pusat karena jalan tol Semarang Demak menjadi Proyek Strategis Nasional (PSN), sehingga sosialisasi beberapa kali dilakukan oleh PT PP Semarang-Demak maupun tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) atas perintah Ganjar Pranowo dalam menanggapi aduan yang disampaikan oleh masyarakat Kecamatan Sayung agar masyarakat yang belum memahami mekanisme hukumnya dapat mengerti dan masyarakat diberikan rincian penilaian dan pembayaran nilai ganti kerugiannya.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

A.P. Parlindungan. 2008. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria Cetakan Kesembilan, (Bandung: Bandar Maju, 2008).

Adrian, Sutedi. 2016. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika).

Arba dan Israfil. 2021. Hubungan Hukum Antara Manusia Dengan Tanah, Air Dan Lingkungan Alam Menurut Konsepsi Hukum Islam Dan Hukum Agraria Nasional (UUPA), (Jakarta: Sinar Grafika).

Bambang, Waluyo. 2020. Penelitian Hukum Dalam Praktek, (Jakarta: Sinar Grafika).

Donaldy Ary, et.al. 2010. Introduction to Research in Education Eight Edition, (Wadsworth: Nelson Education Ltd).

Hartuti, Purnaweni. 2021 Pengelolaan Dampak Bencana Abrasi Di Wilayah Pesisir Kabupaten Demak, (Semarang: Fastindo), Cetakan I.

Peter, Mahmud. 2019. Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana) halaman 237.

Soekanto, Soerjono. 1984 Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan ke 3, (Jakarta: Universitas Indonesia-UI Press, tahun).

Sudaryo, Soimin. 1996. Status Hak dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika).

Sugiyono. 2013. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta.CV).

Sutopo. 2002. Metodologi Penelitian Kualitatif. (Surakarta: Sebelas Maret University Press).

Wijaya, Seta. 2020. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Jakarta: iProve).



## B. Jurnal

- Sylviana, Ana, “Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional Suatu Kajian Yuridis”, *Diponegoro Law Review*, Vol. 7, No. 2, Tahun 2020.
- Heri Listyawati, et.al. “Kajian Konflik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Evakuasi Tsunami Alaiby Pass Di Kota Padang”, *Mimbar Hukum Jurnal*, vol. 26, No. 1, Tahun 2014.
- M, Zakie 2011. “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia), *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Edisi Khusus*, Vol 18, No. 1 Tahun 2011.
- Siti Asiyah, Moh. Gamal Rindarjono, dan Chatarina Muryani, “Analisis Perubahan Permukiman Dan Karakteristik Permukiman Kumuh Akibat Abrasi Dan Inundasi Di Pesisir Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Tahun 2003–2013” *Jurnal GeoEco* 1, No. 1, Tahun 2015.

## C. Peraturan dan Keputusan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

## D. Internet

- Storigraf, “Pantai Utara Menelan Jawa Tengah” *tirto.id*, 2020, <https://tirto.id/pantai-utaramenelan-jawa-tengah-eutM>. Diakses tanggal 17 Mei 2022.
- PU-net., “Konstruksi Tol Semarang - Demak Ditargetkan Mulai Tahun Ini,” *binamarga.pu.go.id*, 2019, <https://binamarga.pu.go.id/index.php/berita/konstruksi-tol-semarang-demak-ditargetkanmulai-tahun-ini>, Diakses tanggal 23 Mei 2022.
- Portal Informasi Indonesia, “Tol Semarang-Demak Yang Multifungsi,” *Indonesia.go.id*, 2021, <https://www.indonesia.go.id/kategori/editorial/3214/tol-semarang-demak-yang-multifungsi>, Diakses tanggal 23 Mei 2022.



PU-net., “Lengkapi Konektivitas Utara Pulau Jawa, Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Seksi 2 Capai 66%,” [bptjp.pu.go.id](http://bptjp.pu.go.id), 2022, [https://bptjp.pu.go.id/berita/lengkapi-konektivitas-utrapulau-jawa-pembangunan-jalan-tol-semarang-demak-seksi-2-capai-66#:~:text=Triono menambahkan%2C tujuan pembangunan Tol,melalui sisi tengah yaitu Solo, Diakses tanggal 30 Mei 2022.](https://bptjp.pu.go.id/berita/lengkapi-konektivitas-utrapulau-jawa-pembangunan-jalan-tol-semarang-demak-seksi-2-capai-66#:~:text=Triono%2C%20menambahkan%20tujuan%20pembangunan%20Tol,melalui%20sisi%20tengah%20yaitu%20Solo,Diakses%20tanggal%2030%20Mei%202022.)

Insetyonoto, “Jalan Tol Semarang-Demak Melewati 21 Desa Dan Kelurahan,” [GATRA.com](http://GATRA.com), 2019, <https://www.gatra.com/news-438253-politik-jalan-tol-semarang-demak-melewati-21-desadan-kelurahan.html>, Diakses tanggal 2 Juni 2022.

Khafifah, Arini. “Warga Terdampak Tol Semarang-Demak Tuntut Ganti Rugi 30 Persen Lebih”. [Radarsemarang.id](http://Radarsemarang.id). <https://radarsemarang.jawapos.com/semarang/721817638/warga-terdampak-tol-semarang-demak-tuntut-ganti-rugi-30-persen-lebih>. (Diakses tanggal 27 Mei 2023).

Khayan. “Harga Ganti Untung Tak Layak, Warga Menolak Lepas Lahannya Untuk Tol Semarang Demak”. [Wartajavaindo](http://Wartajavaindo.com). <https://wartajavaindo.com/9555-2/> (diakses tanggal 27 Mei 2023).