



PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP WARGA TERDAMPAK PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL KARENA TANAHNYA MUSNAH

Cornelia Sekar Anggita*, Ana Silviana, Mira Novana Ardani

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : corneliasekaranggita@gmail.com

Abstrak

Jalan Semarang–Demak mengalami kepadatan lalu lintas dan sering dilanda banjir rob, menyebabkan kemacetan parah. Pemerintah membangun jalan tol Semarang–Demak sebagai solusi, yang juga berfungsi sebagai tanggul laut. Desa Purwosari terdampak pengadaan tanah untuk proyek ini, dengan 102 bidang tanah terindikasi sebagai tanah musnah yang belum dibebaskan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status tanah warga sebagai tanah musnah, proses penetapan dana kerohiman, serta tanggapan warga penerima dana. Metode yang digunakan adalah pendekatan non-doktrinal dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, dianalisis secara kualitatif dengan metode induktif. Hasil menunjukkan bahwa tanah warga memenuhi unsur tanah musnah yaitu perubahan bentuk akibat alam, tidak teridentifikasi, dan tidak dapat difungsikan. Penetapan dana kerohiman dilakukan oleh penilai publik dengan rata-rata Rp257.000/m². Warga merespons positif dan menggunakan dana untuk kebutuhan seperti pembelian tanah baru, perbaikan rumah, investasi, dan pendidikan.

Kata kunci : Dana Kerohiman; Tanah Musnah; Pengadaan Tanah; Keadilan Sosial; Jalan Tol Semarang–Demak.

Abstract

The Semarang–Demak road experiences heavy traffic and is frequently affected by tidal flooding (rob), leading to severe traffic jams. To address this issue, the Semarang–Demak toll road — which also functions as a sea wall — was constructed by the government. Purwosari Village is one of the areas affected by land acquisition for this project, with 102 plots of land being identified as lost land that have not yet been acquired. This study aims to analyze the legal status of residents' land as lost land, the process of determining the amount of compensation (kerohiman), and the responses of residents receiving the compensation. The method research used in this study is a non-doctrinal approach with an empirical juridical approach. Data were collected through interviews as well as literature studies, and analyzed qualitatively using an inductive method. The results indicate that the 102 plots of land fulfill the criteria of lost land, including altered due to natural causes, unidentifiable, and unusable. The amount of compensation was determined by public appraisers, averaging on IDR 257,000/m². Residents responded positively and used the funds for various needs, such as land, purchasing, home repairs, investments, and education.

Keywords : Kerohiman Compensation; Extinct Land; Land Acquisition; Social Justice; Semarang–Demak Toll Road.

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat sebagai sarana pembangunan, seperti industri, perumahan, dan jalan. Oleh karena itu, perlu adanya kepastian hukum terkait pertanahan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pembangunan infrastruktur menjadi upaya pemerintah untuk

menyejahterakan rakyat, termasuk pembangunan jalan yang menunjang mobilitas dan pertumbuhan ekonomi. Namun, kebutuhan akan tanah meningkat, sementara ketersediaannya terbatas, sehingga pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi solusi. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka (2) adalah proses menyediakan tanah dengan memberi ganti kerugian atau kompensasi yang layak dan adil kepada pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Pengadaan tanah sering menimbulkan konflik antara kebutuhan negara dan hak masyarakat. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menetapkan pembangunan jalan tol sebagai bagian dari kepentingan umum. Proyek Tol Semarang–Demak merupakan Proyek Strategis Nasional yang juga berfungsi sebagai tanggul laut untuk mengatasi banjir rob. Desa Purwosari, Kecamatan Sayung, Demak, merupakan salah satu wilayah terdampak pengadaan tanah pada proyek ini. Sebanyak 102 bidang tanah di desa tersebut terindikasi sebagai tanah musnah akibat rob, sehingga tidak memenuhi syarat untuk mendapat ganti kerugian, melainkan hanya dana kerohiman. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji perlakuan terhadap tanah musnah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol serta dampaknya bagi masyarakat terdampak.

Berdasarkan uraian di atas, maka untuk mengkaji dan membahas lebih lanjut terhadap pengadaan tanah yang terjadi di Desa Purwosari, maka penulis memfokuskan pada rumusan masalah yaitu analisis kualifikasi tanah warga Desa Purwosari yang ditetapkan sebagai tanah musnah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak; proses penetapan besaran dana kerohiman atas kepemilikan tanah musnah di Desa Purwosari yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak; dan tanggapan warga Desa Purwosari yang terkena pengadaan tanah dan mendapatkan dana kerohiman akibat tanahnya musnah.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.¹ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan penelitian non-doktrinal, yang dispesifikan lagi pada pendekatan yuridis empiris. Penelitian empiris merupakan penelitian yang mengkonsepkan hukum sebagai perilaku (*nomos*) bekerjanya hukum secara nyata di dalam masyarakat.²

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), 43.

² Ronny Hanijito Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), 34.

Penelitian yuridis empiris merupakan metode penelitian hukum yang bertujuan untuk mengkaji bagaimana ketentuan hukum normatif diterapkan secara nyata dalam praktik terhadap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.³ Penelitian ini berfokus pada pengamatan terhadap kondisi faktual di lapangan, guna memperoleh data dan fakta empiris yang relevan. Selanjutnya, data yang diperoleh digunakan untuk mengidentifikasi permasalahan hukum yang muncul, hingga pada akhirnya merumuskan langkah-langkah penyelesaian atas permasalahan tersebut. Pendekatan ini dipandang tepat karena mampu menggambarkan hubungan antara norma hukum dengan realitas sosial secara lebih komprehensif.⁴

Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah evaluatif analitis yang digunakan untuk mengevaluasi keberhasilan suatu kebijakan atau program dalam mengatasi suatu permasalahan tertentu.⁵

Jenis data yang digunakan dalam skripsi ini adalah data primer dan data sekunder. Data Primer diperoleh melalui wawancara dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional Demak, lima warga Desa Purwosari yang terdampak, dan tim aparsial Seksi I Kantor Jasa Penilai Publik, serta Akademisi Dosen Agraria Fakultas Hukum. Data Sekunder didapatkan melalui studi literatur seperti regulasi, buku, karya ilmiah dan media cetak yang dapat menunjang skripsi ini. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan penarikan kesimpulan menggunakan metode induktif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kualifikasi Tanah Musnah Warga Desa Purwosari Demak yang Terdampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak

1. Gambaran Lokasi Penelitian

Desa Purwosari merupakan salah satu desa di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Jawa Tengah yang terletak di perbatasan Kota Semarang. Secara geografis, desa ini berbatasan dengan Desa Bedono di sebelah utara, Desa Sayung di sebelah selatan, Desa Sriwulan di sebelah barat dan Desa Sidogemah di sebelah timur.

Luas wilayah Desa Purwosari sebesar 3,93 km² yang terdiri dari tanah persawahan dan permukiman. Dari total luasan tersebut, terdapat 102 bidang tanah persawahan seluas 155.367 m² yang mengalami tanah musnah akibat banjir rob yang disebut juga sebagai peristiwa abrasi. Abrasi di Desa Purwosari telah berlangsung selama beberapa dekade. Kepala Dusun yaitu Marsidi menerangkan sekitar tahun 2007 air laut mulai naik dan menutup sawah milik warga Desa

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 134.

⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15.

⁵ “2 Jenis Penelitian Evaluatif untuk Evaluasi Kegiatan” <https://kumparan.com/ragam-info/2-jenis-penelitian-evaluatif-untuk-evaluasi-kegiatan-230NjTE9G1Y/full> (diakses pada 8 Januari 2025, pukul 03.39).

Purwosari.⁶ Meskipun tidak ada catatan pasti mengenai kapan tepatnya abrasi mulai terjadi, namun dampaknya semakin dirasakan dalam beberapa tahun terakhir dan saat ini kedalamnya sudah mencapai 1-2 meter.⁷

Desa Purwosari termasuk dalam seksi I proyek pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak, tepatnya di ruas Semarang-Sayung yang memiliki panjang 10,69 km. Seksi I jalan tol ini dirancang untuk berfungsi ganda sebagai jalur tol dan tanggul laut, yang akan menghubungkan Kota Semarang hingga Sayung. Proyek ini memerlukan investasi sebesar Rp 9 triliun dan akan membentang di atas Laut Jawa sepanjang delapan kilometer dengan ketinggian lima meter dari permukaan laut.

2. Proses Penetapan Tanah Musnah di Desa Purwosari Demak

Pada tahap penetapan lokasi, baru diketahui bahwa terdapat tanah musnah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Semarang-Demak. Oleh karena itu, perlu dilakukan penetapan tanah musnah terlebih dahulu atas bidang tanah tersebut.

Proses penetapan tanah musnah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, menyebutkan bahwa mekanisme penetapan tersebut dilakukan melalui tahapan sebagai berikut Penetapan lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah; Pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah; Sosialisasi; Identifikasi, Inventarisasi, dan Pengkajian; Pengumuman; Pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melakukan rekonstruksi atau reklamasi; dan Penerbitan keputusan penetapan tanah musnah;

Tahap sosialisasi dilakukan pada bulan Januari 2023 di aula Kecamatan Sayung. Sosialisasi dihadiri oleh Tim Peneliti Tanah Musnah, Camat Kecamatan Sayung, Kepala Desa Purwosari, pihak tim penilai dana kerohiman sebagai pengamat, serta seluruh pihak masyarakat yang tanahnya musnah dan terkena pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.⁸

Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan risalah tim peneliti mengenai Bidang Tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah musnah dengan Nomor: 631/Peng-33.21.HP.01.03/VII/2023 pada tanggal 18 Juli 2023. Dalam hal ini, bidang yang masuk kedalam pengumuman tersebut menjadi tanda hapusnya hak atas tanah disebabkan oleh tanah yang berada di Desa Purwosari merupakan tanah musnah. Pengumuman bertujuan memberikan prioritas bagi pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah untuk melaksanakan rekonstruksi atau reklamasi, namun warga Desa Purwosari tidak ada yang memilih untuk melakukan rekonstruksi dan reklamasi dikarenakan keterbatasan biaya.

⁶ Marsidi, *Wawancara*, Kepala Dusun Desa Purwosari, (Demak, 20 Februari 2025).

⁷ Mohammad Aulia Ilman, *Wawancara*, Kepala Kantor Badan Pertanahan Demak, (Demak, 12 Februari 2025).

⁸ Marsidi, *Wawancara*, Kepala Dusun Desa Purwosari, (Demak, 20 Februari 2025).

Tahap berikutnya adalah pencacatan hapusnya hak, pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah wajib menyerahkan sertipikat Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah untuk dicatat hapusnya hak. Dari keseluruhan 102 bidang tanah musnah di Desa Purwosari, terdapat 1 bidang yang tidak menyerahkan alas haknya. Hal ini dikarenakan terjadi kesalahpahaman bahwa pemilik alas tersebut mengatakan kalau sudah diberikan kepada kepala Kantor Pertanahan atau kepala desa/Iurah, namun nyatanya pihak kepala Kantor Pertanahan atau kepala desa/Iurah menyatakan bahwa belum menerima. Hal tersebut tidak menjadi masalah karena alas hak tersebut berupa letter C yang mana dalam hapusnya Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah, diumumkan pada Kantor Pertanahan, kantor kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain lokasi letak tanah dan/atau laman Kementerian.

Proses penetapan tanah musnah pada Desa Purwosari Demak berdasarkan keterangan Mohammad Aulia Ilman sebagai kepala seksi pengadaan tanah Badan Pertanahan Demak, telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.⁹ Namun demikian, dalam upaya penelusuran lebih lanjut terhadap proses tersebut, penulis menghadapi kendala dalam memperoleh informasi yang lengkap dan mendalam. Hal ini disebabkan oleh sifat informasi yang bersifat pribadi dan terbatas aksesnya bagi pihak luar. Oleh karena itu, penulis tidak dapat mengakses data secara detail maupun menyeluruh terkait proses, dokumen pendukung, dan penilaian yang digunakan dalam penetapan status tanah musnah tersebut.

Kualifikasi tanah dapat dikatakan tanah musnah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah Pasal 2 ayat (2) harus memenuhi tiga unsur, yaitu sebagai berikut Bidang tanah tersebut sudah mengalami perubahan dari bentuk asalnya dikarenakan oleh peristiwa alam; Bidang tanah tersebut sudah tidak bisa diidentifikasi lagi; dan Tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan dengan sebagaimana mestinya.

Menurut penulis dari hasil penelitian dan wawancara kepada berbagai pihak yang berwenang dengan berdasar pada data sekunder, maka penulis berpendapat bahwa apabila melihat kondisi di lapangan maka sudah sesuai dengan mekanisme dan tata cara penetapan tanah musnah, namun penulis merasa kurang tepat apabila tanah tersebut masuk kedalam kategori tanah yang musnah dan ditetapkan sebagai tanah musnah.

Pada unsur pertama yaitu bidang tanah tersebut sudah mengalami perubahan dari bentuk asalnya dikarenakan oleh peristiwa alam. Bidang tanah warga Desa

⁹ Mohammad Aulia Ilman, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Demak, (Demak, 12 Februari 2025).

Purwosari pada mulanya berbentuk daratan, namun dikarenakan terkena abrasi air laut yang setiap waktunya mengalami peningkatan, maka bidang tanah tersebut sudah tertutupi oleh air laut. Abrasi merupakan salah satu bentuk peristiwa alam yang berdampak signifikan terhadap lingkungan, khususnya di wilayah pesisir. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa tanah warga Desa Purwosari sudah memenuhi unsur pertama tersebut.

Pada unsur kedua yaitu bidang tanah tersebut sudah tidak bisa diidentifikasi lagi. Melihat pada kenyataannya bahwa bidang tanah pada Desa Purwosari masih terdapat batas-batas pada tanah tersebut, namun dikarenakan sudah terendam oleh banjir rob maka batas-batas yang digunakan hanyalah berupa waring. Merujuk pada definisi waring yaitu jaring yang dibuat dari bahan plastik (*Polyethylene*) yang dapat digunakan dalam keperluan perikanan seperti tambak ikan.¹⁰ Sesuai dengan keterangan Mohammad Aulia Ilman, apabila hanya diberi batas waring, maka dapat menimbulkan kekeliruan karena sifatnya yang tidak permanen, mudah rusak, dan kurang jelas dalam memberikan batas yang sah dan diakui oleh semua pihak.¹¹ Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa tanah Warga Desa Purwosari yang masih memiliki batas-batas berupa waring, maka tidak memenuhi unsur kedua tersebut.

Pada unsur ketiga yaitu tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan dengan sebagaimana mestinya. Tanah warga Desa Purwosari masih digunakan dan dimanfaatkan, namun mengalami alih fungsi pada tanah yang awalnya tanah persawahan menjadi tambak ikan bandeng dan kerang. Sebagaimana tambak tersebut disewakan dan dikelola sendiri. Hasil dari tambak menjadi penghasilan dari warga yang memiliki tanah tersebut. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa tanah warga Desa Purwosari tidak memenuhi unsur ketiga tersebut.

Mohammad Aulia Ilman menjelaskan bahwa pada unsur ketiga yang dimaksud perubahan fungsi dilihat pada alas bukti kepemilikan awalnya, yaitu dalam alas bukti tertera dimanfaatkan sebagai sawah namun karena terkena peristiwa alam abrasi maka berubah menjadi tambak, maka tanah Desa Purwosari memenuhi unsur ketiga tersebut.¹² Namun hal ini tidak diatur secara jelas dalam unsur tersebut sehingga tidak semua orang yang membaca unsur tersebut memiliki pemahaman yang sama.

Pendapat penulis diperkuat dengan pendapat Supriyadi. yang mana beliau adalah salah satu tim pendampingan pengadaan tanah Tol Semarang-Demak yang menyatakan bahwa tanah Desa Purwosari tidak bisa dikatakan sebagai tanah musnah karena masih terdapat batas berupa jaring dan bidang tanah tersebut sekarang ini dimanfaatkan sebagai tambak ikan dan kerang.¹³

¹⁰ Veren Intan Rafiani dan Arie Desrianty, "Usulan Pengendalian Kualitas Produk Waring Berdasarkan Metode Six Sigma", (2021), 2. <https://eproceeding.itenas.ac.id/index.php/fti/article/download/647/533>

¹¹ Mohammad Aulia Ilman, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Demak, (Demak, 12 Februari 2025).

¹² Mohammad Aulia Ilman, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Demak, (Demak, 12 Februari 2025).

¹³ Supriyadi, *Wawancara*, Dosen Hukum Agraria Universitas Semarang, (Semarang, 10 Maret 2025).

Melihat dengan adanya multi tafsir yang menimbulkan adanya perbedaan pemahaman seorang akademisi, maka penulis berpendapat bahwa perlu adanya perubahan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, pada Pasal 2 ayat (2) unsur ke 2 dan 3 perlu adanya penjelasan lebih rinci mengenai unsur apa saja yang dimaksudkan dan apa yang menjadi Batasan-batasan pemahaman dalam kalimat “Bidang tanah tersebut sudah tidak bisa diidentifikasi lagi” dan “Tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan dengan sebagaimana mestinya”.

B. Proses Penetapan Besaran Dana Kerohiman Atas Kepemilikan Tanah Musnah di Desa Purwosari

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah Pasal 15A ayat (2) menjadi dasar hukum yang mengatur bahwa apabila tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah terkena pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemilik hak atas tanah hanya menerima bantuan berupa dana kerohiman. Ketentuan ini menegaskan bahwa status tanah musnah menghilangkan hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki oleh subjek yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan pihak-pihak berwenang serta data sekunder, subjek yang tanahnya masuk dalam mekanisme pengadaan tanah tetap berhak menerima kompensasi dalam bentuk ganti kerugian karena hak atas tanah tersebut masih diakui secara hukum. Hal ini dikarenakan tanah tersebut memiliki bukti kepemilikan, tanahnya masih berupa daratan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan yang tertera di bukti kepemilikan. Namun, berbeda halnya dengan subjek yang tanahnya telah ditetapkan sebagai tanah musnah. Dalam kasus ini, hak atas tanah tersebut dianggap telah hapus, sehingga pemilik tidak lagi memiliki dasar hukum untuk mendapatkan ganti kerugian. Hal ini diperkuat oleh ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak atas tanah akan hapus apabila tanah tersebut telah musnah. Istilah "hapus" dalam konteks ini berarti bahwa hak atas tanah yang melekat pada bidang tanah tersebut telah hilang, meskipun pemiliknya masih memegang bukti kepemilikan. Tujuan dari ganti rugi ini adalah untuk mengembalikan kondisi masyarakat yang terdampak ke keadaan semula atau bahkan lebih baik. Sebaliknya, dalam mekanisme penanganan dampak sosial kemasyarakatan, pemberian dana kerohiman hanya mempertimbangkan nilai tanah yang terkena dampak, tanpa memperhitungkan kerugian lain yang lebih luas.

Hal ini dikonfirmasi melalui hasil wawancara dengan Wahid Hariyadi selaku Kepala Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang, yang menangani kasus di Desa Purwosari. Menurutnya, dana kerohiman pada dasarnya merupakan bentuk bantuan sosial atau kompensasi non-

hukum yang diberikan sebagai bentuk kepedulian terhadap masyarakat yang terdampak proyek pembangunan.¹⁴ Pengadaan tanah berlandaskan pada prinsip penggantian yang adil dan layak, sedangkan penanganan dampak sosial lebih menitikberatkan pada aspek kemanusiaan dan perhatian terhadap masyarakat terdampak. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa pemahaman yang jelas mengenai perbedaan ini sangat penting untuk menentukan mekanisme yang tepat dalam menghadapi situasi yang berbeda.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2023 Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak mengatur mengenai asas-asas dan penyelesaian sengketa, maka berdasarkan *lex superior derogat legi inferiori* menegaskan jika suatu hal tidak diatur secara spesifik dalam aturan yang lebih khusus dalam hal ini Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2023 Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka dapat merujuk pada ketentuan Undang-Undang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang relevan untuk mengatur hal tersebut.

Penilaian besaran dana kerohiman warga Desa Purwosari sudah pernah diperhitungkan pada tahun 2022 dengan berdasar pada Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 13 yang menyebutkan bahwa jumlah bantuan Dana Kerohiman dihitung berdasarkan luas tanah dikalikan 25% (dua puluh lima persen) dari nilai jual objek pajak yang terakhir ditetapkan oleh pihak berwenang, jika hasil perhitungan tersebut kurang dari Rp1.000.000 (satu juta rupiah), maka jumlah bantuan yang diberikan minimal adalah Rp1.000.000 (satu juta rupiah).

Hasil perhitungan Dana Kerohiman yang mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah untuk Pembangunan Kepentingan Umum ditolak oleh masyarakat yang terdampak proyek pembangunan, karena dianggap belum mencerminkan rasa keadilan. Menanggapi penolakan tersebut, Presiden telah memberikan instruksi lisan untuk agar pemberian dana kerohiman merujuk pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Penilai. Instruksi ini kemudian ditindaklanjuti dengan revisi terhadap ketentuan sebelumnya, yang mengubah substansi materi sehingga penentuan Dana Kerohiman dilakukan oleh Penilai.

¹⁴ Wahid Hariyadi, *Wawancara*, Kepala Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang, (Semarang, 12 Februari 2025).

Mekanisme perhitungan dana kerohiman tersebut belum mencerminkan asas-asas pengadaan tanah yaitu asas keadilan. Berdasar pada asas keadilan, seharusnya pemerintah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang baik. Walaupun mengacu pada luas tanah dan nilai jual objek pajak, namun aspek tersebut dinilai tidak cukup menggambarkan realitas sosial ekonomi di lapangan. Hasil besaran dana kerohiman dinilai sangat rendah, sehingga belum mencerminkan keadilan dan sebanding dengan dampak yang dirasakan oleh Warga Desa Purwosari.

Perubahan aturan mengenai penentuan besaran dana kerohiman diatur didalam Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penilaian besaran dana kerohiman Warga Desa Purwosari dilakukan kembali pada tahun 2023 yang mana dinilai oleh tim penilai publik berdasarkan standar penilaian Indonesia.

Definisi Penilai Publik dalam Petunjuk Teknis Khusus SPI Penilaian Dalam Rangka Penghitungan Dana Kerohiman Tanah yang diindikasikan sebagai Tanah Musnah (PTKS 02) yaitu merupakan seorang profesional yang melaksanakan penilaian secara mandiri dan objektif, dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, yaitu memperoleh izin praktik penilaian yang diterbitkan oleh Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang keuangan negara. Kantor jasa penilaian publik (KJPP) yang melakukan penilaian terhadap tanah Warga Desa Purwosari yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik Rengganis, Hamid & Rekan Cabang Semarang; dan Kantor Jasa Penilaian Publik Amin, Nirwan, Allfiantori & Rekan Cabang Semarang; Kantor Jasa Penilaian Publik Sih Wiryadi & Rekan.

Penilai publik menerapkan dua pendekatan analitis yang berbeda guna menilai objek penilaian secara lebih komprehensif, yakni pertama, menilai tanah dalam kondisi sebagai tanah musnah yang telah terendam air, dan kedua, tanah dalam keadaan daratan. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan membandingkan indikasi nilai yang terbentuk berdasarkan kondisi aktual tanah, baik dalam keadaan terendam air maupun dalam bentuk daratan. Dalam menentukan besaran dana kerohiman, penilai menggunakan pendekatan nilai pasar tanah dengan asumsi kondisi daratan, yang selanjutnya dihitung sebesar 30% dari Nilai Pasar Objek Penilaian. Namun, dalam praktiknya, penilai memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa nilai yang diperoleh tetap berada dalam batas kewajaran, dengan melakukan perbandingan agar besaran dana kerohiman yang diusulkan tidak melebihi indikasi nilai pasar tanah dalam kondisi telah terendam air.

Dalam hal besaran Dana Kerohiman yang diperoleh jauh lebih tinggi dari indikasi Nilai Pasar dalam keadaan apa adanya, maka penilai dapat mempertimbangkan untuk mengambil kesimpulan dari hasil kedua indikasi nilai tanah tersebut sebagai tanah musnah yang sudah terendam air dan nilai tanah tersebut dengan keadaan daratan. Dalam menghasilkan kesimpulan nilai khusus, penilai dapat menggunakan pembobotan rata-rata tertimbang supaya menghasilkan besaran kompensasi Dana Kerohiman yang sebanding dengan

indikasi nilai Tanah Musnah dalam kondisi apa adanya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya permasalahan di masa mendatang, khususnya dalam hal keadilan dan kesetaraan dalam pemberian nilai penggantian atas tanah yang terdampak.

Permasalahan tersebut dapat timbul apabila pemilik tanah dengan kondisi tanah musnah, yang secara fisik mungkin telah hilang atau tidak lagi dapat dimanfaatkan, justru menerima nilai penggantian yang lebih besar dibandingkan dengan pemilik tanah yang berupa daratan, yang secara fisik masih ada dan masih dimanfaatkan.¹⁵

Besaran dana kerohiman berdasarkan Petunjuk Teknis Khusus SPI (Standar Penilaian Indonesia) Penilaian Dalam Rangka Perhitungan Dana Kerohiman Tanah yang diindikasikan sebagai Tanah Musnah Sesuai Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 (PTKS 02), dapat diilustrasikan kedalam perhitungan sebagai berikut :

- a. Indikasi Nilai Pasar atas tanah yang akan diganti dalam kondisi apa adanya sebesar Rp120.000.000,-
- b. Indikasi Nilai Pasar atas tanah dengan asumsi tanah darat Rp.480.000.000,- dengan besaran Dana Kerohiman sebesar 30% menjadi Rp.144.000.000,- Hasil besaran Dana Kerohiman menunjukan relatif lebih tinggi dari nilai tanah dalam kondisi apa adanya atau $Rp.144.000.000 > Rp.120.000.000$,-
- c. Dicoba menggunakan pembobotan masing-masing 45% dari indikasi nilai Rp.120.000.000 dan 55% dari Rp.480.000.000,- sehingga:
 $45\% \times 120.000.000 = Rp\ 54.000.000$
 $55\% \times 480.000.000 = Rp\ 264.000.000$
 $Jumlah = Rp\ 54.000.000 + Rp\ 264.000.000 = Rp\ 318.000.000$
Dana Kerohiman:
 $Rp\ 318.000.000 \times 30\% = Rp\ 95.400.000$
- d. Dengan demikian besaran Dana Kerohiman didapat sebesar Rp.94.500.000,- yang didasarkan dari hasil perhitungan dengan mempertimbangkan dua indikasi nilai tanah dalam keadaan tertutup air dan nilai tanah asumsi keadaan tanah berbentuk daratan dengan bobot 45:55.

Proses penilaian terhadap bidang tanah musnah di Desa Purwosari dimulai pada tanggal 24 Agustus 2023 dan berhasil diselesaikan pada tanggal 11 September 2023. Penilaian ini dilakukan untuk menentukan nilai pasar bidang yang telah mengalami tanah musnah akibat terendam air laut. Dalam proses ini, digunakan dua metode utama, yaitu pendekatan harga pasar dan pendekatan pendapatan. Pendekatan harga pasar dilakukan dengan membandingkan harga tanah dengan karakteristik serupa yang telah terjual di wilayah sekitar, sedangkan pendekatan pendapatan memperhitungkan potensi pendapatan dari tanah tersebut, seperti nilai sewa atau hasil pengelolaan yang bisa dihasilkan.¹⁶

Penilaian ini mencakup sebanyak 102 bidang tanah di Desa Purwosari yang

¹⁵ Wahid Hariyadi, *Wawancara*, Kepala Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang, (Semarang, 12 Februari 2025).

¹⁶ Wahid Hariyadi, *Wawancara*, Kepala Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang, (Semarang, 12 Februari 2025).

telah musnah. Dalam proses inspeksi lapangan, tim penilai menghadapi kesulitan karena sebagian besar bidang tanah tersebut sudah tidak terlihat akibat tertutup oleh air laut. Untuk mengatasi kendala ini, penilai melakukan inspeksi secara langsung menggunakan perahu dengan didampingi oleh pihak kelurahan. Selain itu, penilai juga melakukan wawancara dengan warga setempat pada tanggal 25 hingga 31 Agustus 2023 untuk menggali informasi tambahan mengenai status dan kondisi tanah. Proses ini kemudian dilanjutkan dengan wawancara terhadap dinas-dinas terkait pada 31 Agustus hingga 1 September 2023 untuk mendapatkan data pendukung lainnya yang diperlukan dalam penilaian.¹⁷

Salah satu faktor yang secara jelas memengaruhi besaran dana kerohiman adalah bukti kepemilikan tanah tersebut. Tanah yang telah memiliki sertifikat dinilai lebih kuat secara hukum karena sertifikat merupakan bukti otentik kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, dalam proses penilaian, bidang tanah yang telah bersertifikat akan menerima perlakuan yang berbeda dibandingkan dengan bidang tanah yang belum memiliki sertifikat. Pertimbangan ini diambil untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam proses penilaian dan pemberian dana kerohiman di Desa Purwosari.¹⁸

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Kepala Dusun Warga Purwosari, menurut perhitungan yang dilakukan oleh diperoleh nilai rata-rata dana kerohiman sebesar Rp257.000,- per meter persegi.¹⁹

Penulis melakukan wawancara untuk mendapatkan data primer dengan lima Warga Desa Purwosari yaitu Siti Farida, Muhammad Jaelani, Raekhan, Mas'ut dan Muktafin. Hasil dari wawancara tersebut dibuat dalam tabel berikut :

Tabel 3. Hasil Perkiraan Perhitungan Besaran Dana Kerohiman yang Diterima Warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak

| Nama | Luas Tanah | Besaran Dana Kerohiman |
|------------------|-----------------------------|------------------------|
| Siti Farida | Kisaran 1800 m ² | Rp.462.600.000 |
| Muhammad Jaelani | Kisaran 800 m ² | Rp.205.600.000 |
| Raekhan | Kisaran 1600 m ² | Rp.411.200.000 |
| Mas'ut | Kisaran 1800 m ² | Rp.462.600.000 |
| Muktafin | Kisaran 2000 m ² | Rp.514.000.000 |

Sumber: hasil survey yang dilakukan dengan wawancara kepada lima warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak.

Penulis berpendapat bahwa pemerintah sudah tanggap dengan cepat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Hal ini dibuktikan dengan adanya instruksi Presiden untuk melakukan revisi dengan hasil perubahan yaitu Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk

¹⁷ Wahid Hariyadi, *Wawancara*, Kepala Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang, (Semarang, 12 Februari 2025).

¹⁸ Wahid Hariyadi, *Wawancara*, Kepala Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang, (Semarang, 12 Februari 2025).

¹⁹ Marsidi, *Wawancara*, Kepala Dusun Desa Purwosari, (Demak, 20 Februari 2025).

Kepentingan Umum.

Hasil besaran dana kerohiman dengan mekanisme penilaian tersebut dinilai lebih memenuhi asas keadilan dalam pengadaan tanah. Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan lima Waga Desa Purwosari yaitu Siti Farida, Muhammad Jaelani, Raekhan, Mas'ut dan Muktafin. Hasil wawancara dengan lima warga Desa Purwosari menunjukkan pandangan yang homogen mengenai pemberian dana kerohiman untuk tanah musnah. Warga merasa besaran dana tersebut sudah sesuai dengan keadaan tanah yang sudah terendam air dan sudah tidak dapat diperjualbelikan. Warga berterimakasih diberikan bantuan dana kerohiman yang mana dapat dimanfaatkan untuk keberlangsungan hidupnya.

Penulis berpendapat bahwa pada Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memiliki kelemahan dan kekurangan. Hal ini dikarenakan dalam aturan terbaru tidak berdasar pada asas kesepakatan dalam pengadaan tanah. Dalam aturan tersebut tidak dijelaskan bagaimana apabila terjadi ketidaksepekatan antara pemilik tanah dan instansi yang membutuhkan tanah.

Pada Pasal 13 ayat (10) menyebutkan bahwa hasil penghitungan besaran bantuan Dana Kerohiman yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik bersifat final dan mengikat. Hal ini menggambarkan bahwa proses penanganan dampak sosial kemasyarakatan masih harus memenuhi asas-asas yang tertera dalam pengadaan tanah, yang mana dalam hal ini harus dilakukan dengan musyawarah terlebih dahulu dengan para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Penulis merasa perlu diadakan pengkajian ulang untuk menghindari keluputan-keluputan yang mengakibatkan ketidaksesuaian dengan asas-asas pengadaan tanah. Hal ini diharapkan memberikan perlindungan yang utuh terhadap hak warga yang terdampak.

C. Tanggapan Warga Desa Purwosari yang Terkena Pengadaan Tanah dan Mendapatkan Dana Kerohiman Akibat Tanahnya Musnah

Wawancara pada hari Selasa, 25 Februari 2025 pukul 10.00 dilakukan dengan lima Waga Desa Purwosari yaitu Siti Farida, Muhammad Jaelani, Raekhan, Mas'ut dan Muktafin. Hasil wawancara dengan lima warga Desa Purwosari menunjukkan pandangan yang homogen mengenai pemberian dana kerohiman untuk tanah musnah.

Warga mengungkapkan bahwa dengan adanya dana kerohiman yang diberikan akibat pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak, memberikan dampak kelegaan di tengah kesulitan ekonomi akibat kehilangan tanah pertanian yang terkena abrasi laut. Warga menyebutkan bahwa tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan dengan maksimal, maka oleh pemilik hanya disewakan dengan harga yang sangat murah dan sedikit yang dikelola sendiri sebagai tambak.

Pada awalnya, kelima warga Desa Purwosari merasa tidak setuju dengan perhitungan dana kerohiman yang hanya sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), mengingat NJOP yang tercantum dalam tanda bukti kepemilikan mereka

hanya sebesar 5.000/m². Mereka merasa jumlah tersebut sangat tidak mencerminkan nilai sebenarnya dari tanah yang hilang dan nilai keadilan bagi masyarakat.

Upaya musyawarah yang terus dilakukan secara berkala oleh pemerintah dengan warga mengakibatkan terbentuknya aturan terbaru mengenai dasar dan cara perhitungan dana kerohiman. Hasil dari perhitungan terbaru tersebut dianggap lebih layak sehingga warga mulai merasa terbantu. Mereka mengungkapkan rasa terima kasih kepada pemerintah yang bertindak cepat dan bersedia mendengarkan keluhan kesah warga desa yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Demak. Dana kerohiman yang lebih besar ini dianggap membantu meringankan beban warga, salah satunya dalam pemulihan ekonomi.

Pada mulanya, warga merasa tidak puas dengan perhitungan dana kerohiman yang hanya sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), mengingat NJOP yang tercantum pada tanda bukti kepemilikan mereka sangat rendah. Mereka merasa jumlah tersebut tidak mencerminkan nilai tanah yang hilang dan tidak adil bagi mereka. Namun, setelah serangkaian musyawarah yang dilakukan secara berkala antara pemerintah dan warga, perhitungan dana kerohiman akhirnya diperbaiki, menghasilkan jumlah yang lebih layak dan membantu meringankan beban warga yang terdampak.

Warga mulai merasa terbantu setelah perbaikan tersebut. Salah satunya adalah Siti Farida, seorang wirausahawan yang menerima dana kerohiman sekitar Rp.650.000.000,- untuk tanah seluas 5.200 meter persegi, di mana 1.800 meter persegi di antaranya terkena dampak pembangunan. Mengingat kondisi tanahnya yang terendam banjir rob dan sulit dimanfaatkan, ia merasa dana tersebut cukup memadai dan digunakan untuk membeli tanah baru. Begitu pula dengan Muhammad Jaelani, seorang wiraswasta yang menerima Rp.211.000.000,- dan menggunakannya untuk memperbaiki rumahnya. Raekhan, yang menerima Rp.530.000.000,- dari tanah seluas 5.000 meter persegi, mengalokasikan dana tersebut untuk membangun rumah dan sebagai investasi jangka panjang bagi keluarganya. Mas'ut, dengan tanah yang terdampak sekitar 1.800 meter persegi, menerima dana kerohiman sebesar Rp.400.000.000,- yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan tabungan masa depan. Sementara itu, Muktafin, yang menerima sekitar Rp.800.000.000,- untuk tanah seluas 11.800 meter persegi, menggunakannya untuk membangun rumah yang lebih tahan terhadap banjir rob dan untuk biaya pendidikan anaknya yang sedang kuliah di Kairo.

Pemberian dana kerohiman pada Warga Desa Purwosari sudah memenuhi aspek keadilan substantif dan prosedural yang mana pemberian dana kerohiman disambut positif pada warga Desa Purwosari. Hal ini dikarenakan Pemberian dana kerohiman sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan masyarakat dilibatkan dalam perbaikan kebijakan yang awalnya dirasa tidak adil, menghasilkan keputusan yang lebih memadai dan dilibatkan dalam setiap tahapan-tahapnya.

Besaran dana kerohiman yang layak, dapat meringankan beban warga untuk melanjutkan hidup dengan lebih baik, dan memanfaatkan dana tersebut untuk kebutuhan mendesak serta investasi jangka panjang. Dalam konteks yang lebih

luas, pembangunan jalan tol ini meskipun berdampak pada kehidupan warga, diharapkan dapat membawa manfaat jangka panjang, seperti peningkatan ekonomi regional dan kemudahan akses transportasi. Meskipun warga tidak memilih untuk mereklamasi tanah tersebut karena keterbatasan biaya dan memilih untuk menerima besaran dana kerohiman tersebut tanpa dilakukan musyawarah terlebih dahulu. Hal ini dikarenakan besaran dana kerohiman tersebut sudah memenuhi kebutuhan warga terdampak.

Pemberian dana kerohiman sudah memenuhi aspek kepastian hukum yaitu diberikan setelah dilakukannya penetapan tanah musnah terhadap tanah yang teridentifikasi sebagai tanah musnah yang akan dilakukan pembangunan untuk kepentingan umum, setelah itu perhitungan dana kerohiman berdasar pada Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Warga Desa Purwosari merasakan dampak positif yang sangat bermanfaat dari pemberian dana kerohiman. Hal ini dapat dilihat Warga Desa Purwosari yang terkena pengadaan tanah dan mendapatkan dana kerohiman akibat tanahnya musnah memberikan tanggapan yang positif, karena warga dapat memanfaatkan dana tersebut untuk berbagai kebutuhan, yaitu pembelian tanah baru, perbaikan rumah, investasi masa depan, dan biaya pendidikan.

IV. SIMPULAN

Tanah Warga Desa Purwosari masuk ke dalam kualifikasi tanah musnah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak. Hal ini karena tanah tersebut telah memenuhi ketiga unsur yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah Pasal 2 ayat (2) yaitu perubahan bentuk akibat peristiwa alam yang terpenuhi, tanah tidak dapat diidentifikasi lagi, tanah tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya.

Proses penetapan besaran dana kerohiman atas kepemilikan tanah musnah di Desa Purwosari yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Demak sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu besarnya dihitung oleh penilai atau penilai publik berdasarkan standar penilaian Indonesia. Perkiraan rata-rata dana kerohiman yang di diperoleh Warga Desa Purwosari sebesar Rp257.000,- per meter persegi.

Warga Desa Purwosari yang terkena pengadaan tanah dan mendapatkan dana kerohiman akibat tanahnya musnah memberikan tanggapan yang positif. Hal ini karena pemberian dana kerohiman tersebut memberikan dampak positif bagi warga Desa Purwosari, terutama dalam meringankan beban ekonomi akibat kehilangan tanah pertanian yang terkena abrasi laut. Dana kerohiman yang



diterima warga dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan, seperti pembelian tanah baru, perbaikan rumah, investasi masa depan, dan biaya pendidikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sahir, Syafrida Hafni. (2021). *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Penerbit KBM Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanijito. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soimin, Soedharyo. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2006). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- S.W, Maria. (2008). *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Umar, Husein. (2011). *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Rajawali Press.
- Waluyo, Bambang. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Judiasih, Sony Dewi. 2018. Model Perjanjian Kawin yang Dibuat Setelah Perkawinan. *Masalah-Masalah Hukum*. Vol 47, No,3: 253-267
- Annisa Berliani, Sudi Fahmi, dan Ardiansah. (2024). *Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan*. (Jurnal Collegium Studiosum, Vol. 7 No. 1).
- Bunga Desyana P., Rindiana Larasati, Sri Ratu RI, dan Iqbal Kamalludin. (2021). *Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021*. (Jurnal Officium Notarium, No. 2 Vol. 1).



- Embun Sari, Muhammad Yamin, Hasim Purba, dan Rosnidar Sembiring. (2022). *Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja*. (Jurnal Ius Constituendum, Vol. 7 No. 1).
- Hakim, Luqma. *Pengertian Teknik Pengumpulan Data Menurut Para Ahli*, https://deepublishstore.com/blog/teknik-pengumpulan-data-menurut-para-ahli/?srsltid=AfmBOopLIMaOVxKSM2YUZ1OkzCX2NU0s0Rz6h3d5MxtX21XysLFE1aN#Pengertian_Menurut_Para_Ahli.
- Koeswahyono, Imam. (2008). *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*. (Konstitusi Vol I No 1, 2008).
- Prastyo, Agung Basuki. (2018). *Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*. (Administrative Law & Governance Journal Vol. 1 Edisi 3, 2018).
- Rafiani, Veren Intan dan Arie Desrianty. *Usulan Pengendalian Kualitas Produk Waring Berdasarkan Metode Six Sigma*. (2021), 2. <https://eproceeding.itenas.ac.id/index.php/fti/article/download/647/533>
- Sahana, Willi. (2021). *Penanganan Banjir Rob di Kota Tanjungbalai*. (Jurnal Universitas Dharmawangsa, 2021).
- Cakti, Aji. “PSN Tol Semarang-Demak ditargetkan Rampung April 2025”, TEMPO.CO, 7 Oktober 2023, <https://www.tempo.co/ekonomi/psn-tol-semarang-demak-ditargetkan-rampung-april-2025-135221>,
- “2 Jenis Penelitian Evaluatif untuk Evaluasi Kegiatan” <https://kumparan.com/ragam-info/2-jenis-penelitian-evaluatif-untuk-evaluasi-kegiatan-230NjTE9GIY/full>

C. Peraturan dan Keputusan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur tentang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan
- Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya
- Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya
- Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum



Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah