

**ANALISIS GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL DI PESISIR
PANTAI UTARA JAWA TENGAH
(Studi Kasus Pesisir Pantai Utara Semarang)**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

ATHALLA SYIFA WIBAWA

NIT. 22314093

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The construction of the Semarang-Demak Toll Road is a National Strategic Project aimed at improving regional connectivity while reducing the impact of tidak flooding that has long affected the northern coastal area of Central Java. The implementation of this project acquires land acquisition accompanied by the provision of compensation to entitled parties. However, compensation process in coastal areas faces several challenges, including lands parcels indicated as extinct land due to coastal abrasion, tidak flooding, and land subsidence. These conditions make the land acquisition process more complex and may hinder its completion. Therefore, this study aims to analyze the implementation of compensation and identify the obstacles encountered in land acquisition for the construction of the Semarang-Demak Toll Road Semarang City.

This study employed a descriptive qualitative research method. Data were collected through interviews, field observations, and documentation studies. The collected data were then analyzed descriptively through data reduction, data presentation, and conclusion drawing.

The results show that the compensation process has been carried out in accordance with the applicable laws and regulations governing land acquisition for the public purpose. Approximately 88% of the affected land parcels have received compensation, while the remaining 12% have not yet been compensated. The obstacles encountered include land parcels indicated as extinct land due to abrasion, tidal flooding, and land subsidence, ownership disputes, discrepancies between physical and judicial data and land parcels that are still undergoing the consignment process. Efforts to address the obstacles include conducting extinct land assessments, verifying and validating data, strengthening inter-agency coordination, and resolving issues in accordance with the applicable legal provisions.

Keywords: *Land acquisition, compensation, extinct land, compensation fund, Semarang-demak toll road.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	xi
INTISARI	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A Latar Belakang	1
B Rumusan Masalah	7
C Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Kajian Terdahulu	9
B. Kajian Teoritis	21
C. Kerangka Pemikiran	31
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Format Penelitian	34
B. Lokasi Penelitian	34
C. Informan Penelitian	35
D. Definisi operasional.....	36
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan	37
F. Analisis data	41
G. Batasan Penelitian	46

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	47
A. Gambaran Fisik Wilayah Kota Semarang	47
B. Kondisi Geografis Wilayah Penelitian	50
C. Gambaran Umum Kecamatan Genuk.....	51
D. Gambaran Umum Kelurahan Terboyo Kulon	52
E. Gambaran Umum Kelurahan Terboyo Wetan.....	53
F. Gambaran Umum Kelurahan Trimulyo	54
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	56
A. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di Kota Semarang	56
B. Kendala yang muncul dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pada proyek pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak	74
BAB VI PENUTUP	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	93
LAMPIRAN.....	97

BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur merupakan prioritas nasional untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, memperkuat konektivitas antar wilayah, dan mendukung pemerataan pembangunan. Salah satu bentuk infrastruktur strategis adalah jaringan jalan tol, yang dirancang untuk memperlancar distribusi barang dan mobilitas masyarakat. Pembangunan infrastruktur seperti jalan tol sering menghadapi masalah besar terkait pengadaan tanah yang tampak jelas dalam sejumlah kasus di lapangan. Infrastruktur dapat berfungsi sebagai pendorong pertumbuhan sekaligus menjadi prasyarat yang mendukung proses pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan pemahaman ini, peningkatan peran infrastruktur dalam mendorong perekonomian membutuhkan strategi yang dapat beradaptasi dengan kondisi dan karakteristik pembangunan di setiap konteks. Berbagai upaya dapat dilakukan untuk meningkatkan kualitas kinerja infrastruktur termasuk, melalui pengembangan teknologi baru dan perbaikan regulasi pasar yang memungkinkan lebih banyak alternatif dalam penyediaan layanan infrastruktur. Disamping itu, peran pemerintah perlu diperkuat untuk memfasilitasi kolaborasi antara sektor publik dan swasta, serta menumbuhkan kepedulian terhadap dimensi sosial dan lingkungan guna menyempurnakan desain dan performa infrastruktur. (Shafira Maharani et al., 2025).

Secara prinsip pembangunan adalah elemen penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan negara memerlukan ketersediaan tanah yang cukup untuk menyediakan infrastruktur bagi kepentingan publik. Namun demikian, proses pengadaan tanah sering menemui berbagai hambatan, baik dari sisi administrasi maupun sosial. Kegiatan Pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian tidak selalu dianggap warga sebagai sesuatu yang adil, sehingga menimbulkan potensi ketegangan sosial, ekonomi, maupun hukum.

Sebagai bentuk perwujudan negara dalam pembangunan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut undang-undang pengadaan tanah) yang telah diselaraskan dan diperkuat dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023

tentang Cipta Kerja (UUCK), telah memperluas cakupan jenis kepentingan umum yang menjadi dasar pelaksanaan pengadaan tanah, antara lain:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan budaya;
- n. kantor Pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
- s. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

- v. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Jenis kepentingan umum tersebut ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian, pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol merupakan bagian dari kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta kerja.. Peraturan ini menegaskan bahwa pengadaan tanah yang dilakukan oleh negara bertujuan untuk memenuhi kebutuhan publik secara luas, namun dalam prakteknya tetap harus dilaksanakan dengan menjunjung tinggi prinsip keadilan, keterbukaan, dan penghormatan terhadap hak-hak masyarakat yang terdampak. Dalam konteks inilah pembangunan jalan tol merupakan jenis kepentingan umum sebagai infrastruktur yang diatur dalam undang-undang pengadaan tanah.

Dalam pembangunan jalan tol, pengadaan tanah sering menjadi persoalan utama karena menyangkut hak dasar masyarakat atas tanah yang memiliki nilai ekonomi sekaligus sosial. Tanah memiliki dua peranan penting, yakni sebagai aset ekonomi dan aset sosial. Oleh karena itu, dalam fungsinya sebagai aset ekonomi, tanah berperan sebagai modal utama yang mendukung pelaksanaan pembangunan nasional. Sementara itu, tanah berfungsi sebagai sarana mengikat hubungan sosial antar pihak-pihak yang berkepentingan dalam kehidupan bermasyarakat diatas tanah tersebut. (Rafi Danendra & Aries Mujiburohman, 2022).

Permasalahan ini menunjukkan bahwa suksesnya pembangunan tidak hanya ditentukan oleh tersedianya tanah, tetapi juga oleh kemampuan pemerintah dalam memastikan keadilan bagi masyarakat yang tanahnya digunakan untuk proyek yang berkepentingan umum. Salah satu cara pemerintah memenuhi kebutuhan tanah adalah melalui mekanisme pengadaan tanah, seperti yang diatur dalam undang-undang pengadaan tanah. Dalam Undang-Undang tersebut, pengadaan tanah didefinisikan sebagai kegiatan pemerintah atau badan usaha untuk mendapatkan

tanah dengan memberikan kompensasi yang adil dan layak kepada pihak yang berhak.

Pemerintah tidak hanya memusatkan pembangunan jalan tol di jalur daratan pedalaman atau rute antar kota utama, tetapi juga semakin gencar mengembangkan infrastruktur di kawasan pesisir yang selama ini kurang terlayani oleh transportasi memadai. Contohnya, pembangunan tol Semarang-Demak di pesisir pantai utara Jawa Tengah dilengkapi dengan konstruksi tanggul laut. Tol ini dirancang tidak semata-mata sebagai sarana transportasi, tetapi juga berfungsi sebagai penahan banjir rob akibat pasang tinggi atau penurunan tanah di wilayah pesisir. Kehadiran jalan tol diharapkan memberikan manfaat ganda yaitu memperlancar konektivitas dan akses bagi masyarakat pesisir sehingga distribusi barang dan mobilitas penduduk lebih efisien; dan memperkuat ketahanan lingkup pesisir terhadap banjir rob, sehingga infrastruktur ini turut mendukung kesiapsiagaan wilayah pesisir menghadapi perubahan iklim dan tekanan lingkungan.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/38 Tahun 2018 tentang perubahan atas Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 mengenai persetujuan penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak, lokasi proyek jalan tol tersebut meliputi tiga kelurahan di Kecamatan Genuk, Kota Semarang, serta tiga kelurahan di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Pelaksanaan pengadaan tanah telah memasuki tahap pemberian ganti kerugian kepada pihak-pihak yang berhak di wilayah Kota Semarang dan Kabupaten Demak. Namun demikian, dalam pelaksanaan ganti kerugian pada pengadaan tanah proyek jalan tol di Semarang-Demak masih ditemukan kendala. Kendala yang dimaksud berupa permasalahan tanah musnah akibat faktor alam, ketidaksesuaian data yuridis dan data fisik tanah, kesulitan dalam penilaian nilai ganti kerugian, dan status penguasaan tanah yang lemah secara yuridis sehingga menyulitkan penentuan subjek yang berhak menerima ganti kerugian.

Apabila pemerintah tidak memiliki tanah yang diperlukan untuk pembangunan, maka pengadaan tanah dilakukan dengan memanfaatkan tanah milik masyarakat, baik yang dimiliki secara perorangan maupun lembaga. Bahkan dalam situasi yang sangat mendesak, pengambilan hak atas tanah harus tetap dilakukan dengan mengikuti prosedur yang benar. Pemilik tanah diundang untuk berdiskusi dan dalam proses pengambilan hak atas tanah, pemilik tanah akan diberikan penggantian

atas kerugian yang dialami.(Situmorang & Nugroho, 2022). Pengadaan tanah adalah tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk menyediakan tanah dengan memberikan kompensasi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Prinsip keadilan dalam pemberian kompensasi ini menunjukkan penghormatan terhadap hak-hak masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan. Namun dalam penerapan sebenarnya, proses pengadaan tanah sering kali menimbulkan berbagai masalah sosial, hukum, dan ekonomi, terutama di daerah pesisir yang mudah terkena dampak perubahan fisik akibat fenomena alam seperti abrasi dan banjir rob.

Wilayah pesisir yang rawan abrasi dan banjir rob membuat masyarakat yang terkena dampak pembangunan menghadapi risiko ganda, yaitu kehilangan tanah dan kerentanan terhadap perubahan lingkungan. Hal ini menimbulkan berbagai masalah sosial, ekonomi, dan hukum, terutama ketika proses pengambilan tanah dan penyaluran ganti rugi belum dirasakan adil oleh warga. Kondisi tersebut menjadikan pengadaan tanah di kawasan pesisir pantai utara Jawa Tengah, khususnya di wilayah Kota Semarang, sebagai salah satu faktor utama yang menghambat kelancaran pembangunan infrastruktur. (Wiguna et al., 2023).

Pelaksanaan pengadaan tanah di pesisir pantai utara Jawa Tengah terutama di Kota Semarang memiliki beberapa tantangan yaitu penetapan nilai ganti kerugian yang kerap diperdebatkan, sengketa mengenai status kepemilikan atau ketidaklengkapan dokumen, serta munculnya fenomena tanah musnah yang berarti berkurangnya luas atau hilangnya fungsi tanah akibat abrasi yang menyulitkan proses penilaian (Chotimah dkk., 2022). Proses pelepasan tanah dan penetapan nilai ganti kerugian sering menghadapi kendala administratif serta penolakan dari masyarakat. Kendala administratif umumnya berkaitan dengan ketidaklengkapan dokumen kepemilikan, ketidakjelasan status hukum tanah, perbedaan data antara pemilik tanah dan instansi pertanahan, serta prosedur birokrasi yang memerlukan waktu relatif lama. Disisi lain, penolakan dari masyarakat sering terjadi akibat ketidaksepakatan terhadap besaran ganti kerugian yang dinilai belum mencerminkan nilai ekonomi maupun sosial tanah yang dilepaskan.(Wiranto, 2025).

Hambatan dalam proses pengadaan tanah tidak hanya menunda kemajuan proyek, tetapi juga menimbulkan dampak yang nyata bagi komunitas pesisir. Secara sosial, banyak rumah tangga kehilangan tempat tinggal atau sumber penghidupan yang bergantung pada kegiatan pesisir seperti perikanan budidaya tambak, dan

perdagangan lokal (Aifadianis, 2025) . Dari sisi ekonomi, ketimpangan antara besaran ganti kerugian yang diterima dengan nilai pasar atau biaya relokasi membuat kemampuan finansial keluarga yang terdampak menjadi melemah. (D. Tantja et al., 2021). Dari sudut pandang hukum, ketidakpuasan terhadap penetapan ganti kerugian sering memicu pengajuan keberatan, proses mediasi, hingga gugatan ke pengadilan yang pada akhirnya memperlama penyelesaian dan menghabiskan berbagai sumber daya. (Wiguna et al., 2023). Keadaan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan pembangunan infrastruktur tidak hanya bergantung pada faktor-faktor teknis, tetapi juga pada kemampuan pemerintah dan para pemangku kepentingan dalam memastikan keadilan secara prosedural maupun substantif dalam proses pengadaan tanah, khususnya di kawasan pesisir yang memiliki kerentanan terhadap sosial dan lingkungan yang tinggi. (Quraissy, 2024)

Pembangunan jalan tol di Indonesia dianggap sebagai langkah strategis untuk meningkatkan konektivitas, memperlancar pergerakan barang dan manusia, serta mendorong pertumbuhan ekonomi di tingkat regional. Namun, keberhasilan pembangunan ini tidak hanya dapat dilihat dari aspek teknis dan ekonomi makro, tetapi juga dari sejauh mana hak dan kesejahteraan masyarakat terdampak, terutama mereka yang tanahnya terkena pembebasan. Permasalahan ganti kerugian tanah musnah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan tol Semarang–Demak masih menjadi problematika yang signifikan sampai saat ini, sehingga penting untuk diteliti lebih mendalam.

Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di wilayah pesisir pantai utara Kota Semarang merupakan salah satu proyek strategis nasional yang bertujuan meningkatkan konektivitas dan mendukung pengendalian banjir rob di kawasan pesisir. Dalam pelaksanaannya, pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak merupakan tahapan penting yang harus dilaksanakan secara adil dan layak sebagaimana diatur dalam undang-undang pengadaan tanah dan Peraturan pemerintah No 39 tahun 2023 (Selanjutnya disebut UUCK) tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa ganti kerugian harus memberikan kepastian hukum serta perlindungan hak bagi masyarakat yang tanahnya digunakan untuk kepentingan pembangunan.

Berdasarkan informasi Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kota Semarang, pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah

pembangunan jalan tol Semarang–Demak di wilayah pesisir pantai utara Semarang telah terealisasi sekitar 88%, namun masih terdapat 12% yang belum terbayarkan ganti kerugiannya. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan tol, bentuk besaran ganti rugi kerap menimbulkan kontroversi serta ketidakpuasan. Sebagian masyarakat menilai ganti rugi yang diterima belum mencerminkan nilai sebenarnya dari tanah dan aset mereka, sehingga menimbulkan rasa ketidakadilan. Oleh karena itu, peneliti akan mendalami mekanisme ganti rugi, apakah sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum yang sangat penting agar pembangunan tidak merugikan masyarakat secara struktural.(Prasetya & Subekti, 2022).

B Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di Kota Semarang?
2. Apa saja kendala yang muncul dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pada proyek pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak dan bagaimana upaya dalam mengatasi kendala tersebut?

C Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diajukan, terdapat beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.
- b. Untuk mengidentifikasi kendala yang muncul serta menganalisis upaya penyelesaiannya dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pada proyek pembangunan jalan tol di pesisir pantai utara Jawa Tengah.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian dalam Pengadaan tanah. Hasil penelitian ini dapat memperkaya kajian akademik mengenai konsep dan implementasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan

infrastruktur jalan tol, terutama di wilayah pesisir yang memiliki karakteristik sosial, ekonomi, dan lingkungan yang khas. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi ilmiah bagi akademisi, mahasiswa, maupun penelitian lain yang meneliti isubab v terkait keadilan ganti kerugian, hak atas tanah masyarakat, serta kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan konstruktif bagi pemerintah, Kementerian ATR/BPN, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), serta pihak-pihak terkait dalam merumuskan kebijakan pengadaan tanah yang menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat terdampak. Penelitian ini juga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam penyempurnaan mekanisme pemberian ganti kerugian agar lebih memperhatikan keadilan bagi masyarakat di wilayah pesisir pantai utara Jawa Tengah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, diperoleh kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak di Kota Semarang telah dilaksanakan sesuai tahapan dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan turunannya, mulai dari inventarisasi, penilaian, musyawarah, hingga pembayaran. Dari 168 bidang objek ganti kerugian (118 bidang UGR dan 50 bidang dana kerohiman), sebanyak 88% telah terbayarkan, sedangkan 12% sisanya masih tertunda karena persoalan legalitas seperti sengketa kepemilikan dan ketidakjelasan pihak yang berhak, yang sebagian besar bersumber dari lemahnya alas hak berupa Letter C di kawasan pesisir yang terdampak abrasi.
- b. Kendala utama dalam pelaksanaan ganti kerugian meliputi perbedaan pemahaman antarinstansi tentang kriteria tanah musnah, sengketa kepemilikan dan perbedaan data fisik-yuridis akibat abrasi, pemegang hak yang tidak diketahui keberadaannya, serta keterbatasan data pembanding KJPP karena tanah musnah merupakan fenomena baru. Upaya penyelesaiannya dilakukan melalui koordinasi dan penyamaan pemahaman antarinstansi, sosialisasi kepada masyarakat, verifikasi data fisik dan yuridis, penyelesaian sengketa melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang, serta pemberian dana kerohiman dengan pendampingan MAPPI bagi KJPP.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kota Semarang dan instansi terkait perlu meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi bidang tanah sejak awal proses pengadaan tanah. Langkah ini penting untuk meminimalkan perbedaan data fisik dan data yuridis yang berpotensi menimbulkan kendala pada tahap pemberian ganti kerugian.
2. Pemerintah dan pelaksana pengadaan tanah perlu mengoptimalkan upaya penyelesaian terhadap bidang-bidang yang belum terbayarkan, khususnya

yang berkaitan dengan sengketa, konsinyasi, maupun kelengkapan dokumen. Dengan demikian, hak pihak yang berhak dapat segera terpenuhi dan proses pembangunan berjalan sesuai rencana.

3. Mengingat wilayah pesisir Kota Semarang memiliki kerentanan terhadap rob, abrasi, dan penurunan muka tanah, maka diperlukan pembaruan data pertanahan secara berkala. Pemutakhiran data tersebut penting untuk memastikan kondisi fisik bidang tanah tahap terpantau serta memberikan kepastian hukum terhadap tanah yang berdampak perubahan lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

- Abdussamad, Z. (2021), *Metode Penelitian Kualitatif* (P. Rapanna, Ed; 1st Ed.).
- Afdhal, M., Yamin Lubis, M., Sembiring, R., & Ningsih, S. (2024). Analisa Penerapan
- Aifadianis, M. S. (2025). Analisis Efektivitas Penanganan Tanah Musnah Dalam Proyek Strategis Nasional (Studi Kasus Jalan Tol Semarang-Demak). *Law&Society Review*, 5(1), 360–388.
- Baba, M. A. (2017). *Analisi Data Penelitian Kualitatif* (Ardianto, Ed.; 1st Ed.). Akasara Timur.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* Jilid 1: *Hukum Tanah Nasional* (Cetakan Keduabelas). Djambatan.
- Chotimah, S. N., Prasetyo, Y., Sugiastu, H., & Harintaka, D. (2022). Analisi Penurunan Muka Tanah Menggunakan Citra Sentinel 1A Dengan Metode Dinsar Tahun 2019-2021 (Atudi Kasus : Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak).
- D. Tantja, N. A., Utami, W., & Mujiyati. (2021). Dampak Pengadaan Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Dan Kondisi Sosial Masyarakat. *GEOGRAPHY: Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, 9(2), 170–182. [Http://Journal.Ummat.Ac.Id/Index.Php/Geography](http://Journal.Ummat.Ac.Id/Index.Php/Geography)
- Darmawan, A. F., & Raharjo, P. S. (2023). Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Rel Layang Joglo Di Surakarta. *Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi Negara*, 1(3).
- John Rawls. (2006). *A Theory Of Justice* (J. Rawls, Uzair Fauzan, & H. Prasetyo, Ed.). Pustaka Pelajar.
- Justiansah, R. S. (2025). Kekuatan Hukum Akta Notaris Atas Tanah Musnah Dalam Pesrpektif Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah. *AT-TAKLIM : Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, 2(6). [Https://Journal.Hasbaedukasi.Co.Id/Index.Php/At-Taklim](https://Journal.Hasbaedukasi.Co.Id/Index.Php/At-Taklim)
- Kencana, D. A. M. (2023). Pelaksanaan Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.
- Maria, S. W. (2009). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Cetakan Kedua). Penerbit Buku Kompas.

- Nail, M. H. (2020). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Penentuan Ijin Lokasi Besaran Ganti Kerugian Dan Penyelesaian Sengketa Yang Di Timbulkan. *JURNAL RECHTENS*, 9(2).
- Naufal, M. F. A., Isharyanto, & Husodo, J. A. (2022). Analisis Penegakan Hukum Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Solo-Jogja.
- Nilamsari, N. (2014). MEMAHAMI STUDI DOKUMEN DALAM PENELITIAN KUALITATIF (Nomor 2). [Http://Fisip.Untirta.Ac.Id/Teguh/?P=16/](http://Fisip.Untirta.Ac.Id/Teguh/?P=16/)
- Nur, M. A., & Saihu, M. (2024). PENGOLAHAN DATA. Dalam *Jurnal Ilmiah Sain Dan Teknologi* (Vol. 2, Nomor 11).
- Nurmansyah, G. (2024). Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria. *Jurnal Hukum Bsinis*, 13(1). <https://doi.org/10.47709/Hukumbisnis.V13i01.3576>
- Pasaribu, B. S., Herawati, A., Utomo, K. W., & Aji, R. H. S. (2022). Metode Penelitian. [Www.Mediaedupustaka.Co.Id](http://www.mediaedupustaka.co.id)
- Prasetya, A. B., & Subekti, R. (2022). Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol. Dalam *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* (Vol. 10, Nomor 2). <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jjpp>
- Quraissy, R. (2024). Dampak Terhambatnya Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Akibat Kepemilikan Tanah Musnah Masyarakat. *Jurnal Globalisasi Hukum*, 1(2), 219–235. <https://doi.org/10.25105/Gnn4p130>
- Rachmawati, D., Setyasuryantoro, R., & Ylma, F. T. (2023). Penyerahan Pembayaran Ganti Rugi Oleh Pemerintah Daerah Atas Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3726/K/Pdt/2016). *Unes Law Review*, 6(1). <https://doi.org/10.31933/Unesrev.V6i1>
- Rafi Danendra, M., & Aries Mujiburohman, D. (2022). Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Di Indonesia. <https://doi.org/10.31292/Wb.V2i1.18>
- 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*. <https://doi.org/10.56128/Ljoalr.V1i4.68>
- Rahmadi. (2011). Pengantar Metodologi Penelitian Antasari Press.
- Rahmawati, R. N. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Digunakan Sebagai Jaminan Utang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak).

- Rita Fiantika, F. (2022). Konsep Dasar Penelitian Kualitatif. In Y. Novita (Ed.), Metode Penelitian Kualitatif (P. 3). Pt. Global Eksekutif Teknologi. Www.Globaleksekutifteknologi.Co.Id
- Rohaedi, E., Insan, I. H., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Dalam Pakuan Law Review (Vol. 5, Nomor 1).
- Shafira Maharani, D., Putra, S. P., Prasetyo, A. F., & Buana, A. (2025). Peran Infrastruktur Teknologi Dalam Meningkatkan Strategi Digital Marketing Umkm The Role Of Technology Infrastructure In Enhancing Msme Digital Marketing Strategies. Jurnal Komputer Dan Teknologi Sains (Komteks), 4(1), 15–22.
- Situmorang, A. S., & Nugroho, M. A. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Jurnal Kewarganegaraan, Vol.6 No. 2. <https://doi.org/10.31316/jk.v6i2.3233>
- Varelia, A., Laila Rahma, A., & Arin Febrianata, A. (2025). Pancasila Sebagai Sumber Dari Segala Sumber Hukum Di Indonesia. <https://ripubli.com/index.php/hebat>
- Wibowo, S. N. (2021). Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. Acta Diurnal, 4(2). <https://doi.org/10.23920/acta.v4i2.480>
- Wiguna, P. M., Dewi, I. G. A. G. S., & Setyowati, R. (2023). Tinjauan Yuridis Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak Seksi Ii (Studi Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak). Diponegoro Law Journal , Volume 12, Nomor 4. <https://doi.org/10.14710/dlj.2023.41245>
- Wiranto, D. Ari. (2025). Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Terhadap Tanah Musnah dalam Pengadaan Tanah Terhadap Kepentingan Umum (Studi Kasus Ganti Rugi Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang -Demak).
- Wulandari, M. H. S. (2021). Model Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yang Berbasis Keadilan Pancasila.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta kerja
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah (PP) No. 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam rangka Penyediaan untuk Pembangunan Nasional.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Permen ATR/BPN N0 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.