

**KEPASTIAN HUKUM TANAH MUSNAH YANG
TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL
DEMAK - SEMARANG**

TESIS



Oleh :

Muhammad Riefky Abdillah

NIM : 21302200104

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**KEPASTIAN HUKUM TANAH MUSNAH YANG
TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL
DEMAK - SEMARANG**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

Muhammad Riefky Abdillah

NIM : 21302200104

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**KEPASTIAN HUKUM TANAH MUSNAH YANG
TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL
DEMAK - SEMARANG**

TESIS

Oleh :

Muhammad Riefky Abdillah

NIM : 21302200104

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H
NIDN: 06-1508-7903

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN. 06-2004-6701

**KEPASTIAN HUKUM TANAH MUSNAH YANG
TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL
DEMAK - SEMARANG**

TESIS

Oleh :

Muhammad Riefky Abdillah

NIM : 21302200104

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 5 Desember 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN. 06-2004-6701

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H

NIDN: 06-1508-7903

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Riefky Abdillah

NIM : 21302200104

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak - Semarang" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2 Desember 2024

Yang Menyatakan



Muhammad Riefky Abdillah
21302200104

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Riefky Abdillah

NIM : 21302200104

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul :

“Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak - Semarang”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2 Desember 2024

Yang Menyatakan

Muhammad Riefky Abdillah

21302200104

MOTTO

Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat, bukan hanya diingat.

(Imam Syafi'i)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



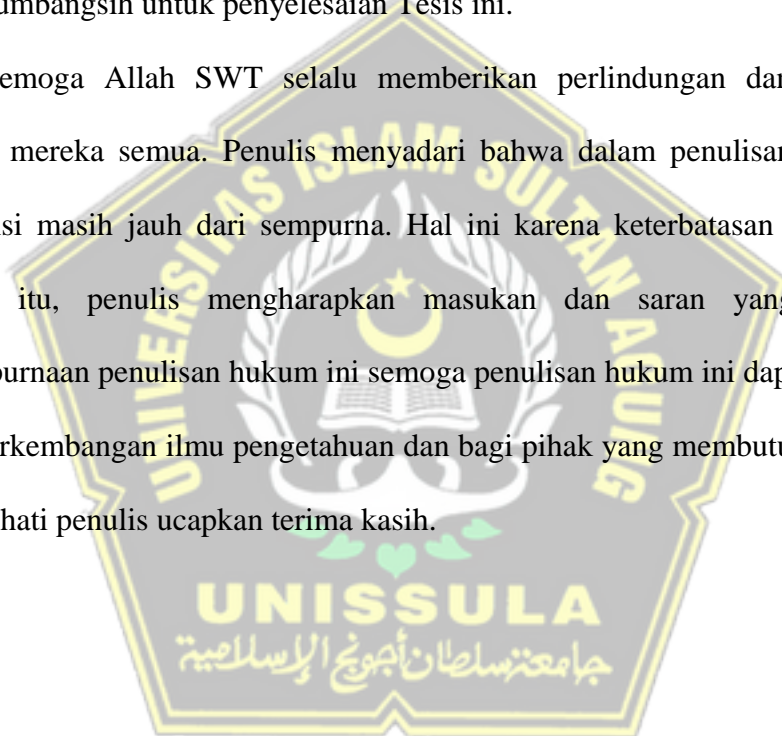
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak - Semarang”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

Tanah Musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Pengaturan penetapan tanah musnah yang terdampak pembebasan jalan tol Demak-Semarang. 2) Kepastian hukum terhadap pengaturan tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Pengaturan penetapan tanah musnah yang terdampak pembebasan jalan tol Demak-Semarang. Proses awal penetapan tanah musnah dimulai dengan identifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tim penilai melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan apakah tanah tersebut memang memenuhi kriteria sebagai tanah musnah. Setelah penetapan, pemilik tanah diberi informasi mengenai status lahan mereka, serta prosedur untuk mendapatkan kompensasi atau dana kerohiman. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17/2021, tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah sebelumnya hanya mendapatkan kompensasi sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun, dengan adanya perubahan peraturan, yaitu Perpres 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, tanah yang terdampak banjir rob dalam proyek tol Demak-Semarang sekarang bisa mendapatkan ganti rugi penuh berdasarkan penilaian nilai pasar yang lebih adil oleh tim appraisal. Pengaturan penetapan tanah musnah ini bertujuan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat yang terdampak oleh proyek infrastruktur besar. 2) Kepastian hukum terhadap pengaturan tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang dapat terjamin dengan Perpres Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 52 Tahun 2022. Adanya kepastian hukum mengenai status tanah melalui penetapan bidang tanah yang terdampak banjir rob yang ditetapkan sebagai tanah musnah atau tidak, maka dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Peraturan ini juga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat terkait pemberian kompensasi atau dana kerohiman bagi tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah. Tanah yang terdampak banjir rob dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang sekarang berhak atas ganti rugi penuh berdasarkan nilai pasar yang dinilai oleh tim appraisal. Ini memperbaiki ketentuan sebelumnya, di mana kompensasi hanya 25% dari NJOP, sehingga memastikan perlindungan hak-hak pemilik tanah dan meningkatkan keadilan sosial dalam proses pengadaan tanah.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Tanah Musnah, Pembangunan Jalan Tol

ABSTRACT

Destroyed Land is land that has changed from its original form due to natural events and can no longer be identified so that it cannot be used, utilized, and utilized properly. The purpose of this study is to analyze: 1) Regulation of the determination of destroyed land affected by the acquisition of the Demak-Semarang toll road. 2) Legal certainty regarding the regulation of destroyed land affected by the construction of the Demak-Semarang toll road.

This type of research is included in the scope of empirical legal research. The approach method in this research is a sociological legal approach. The types and sources of data in this research are primary and secondary data obtained through interviews and literature studies. The analysis in this research is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) Regulation of the determination of destroyed land affected by the acquisition of the Demak-Semarang toll road. The initial process of determining destroyed land begins with identification by the National Land Agency (BPN). The assessment team conducts a field inspection to determine whether the land meets the criteria as destroyed land. After the determination, landowners are given information about the status of their land, as well as the procedures for obtaining compensation or spiritual funds. Based on the Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 17/2021, land designated as destroyed land previously only received compensation of 25% of the Taxable Object Sales Value (NJOP). However, with the change in regulations, namely Presidential Regulation Number 27 of 2023 concerning Amendments to Presidential Regulation Number 52 of 2022 concerning Handling of Social Impacts on Land Identified as Destroyed Land, land affected by tidal flooding in the Demak-Semarang toll road project can now receive full compensation based on a fairer market value assessment by the appraisal team. This regulation on the determination of destroyed land aims to provide justice for communities affected by large infrastructure projects. 2) Legal certainty regarding the regulation of destroyed land affected by the construction of the Demak-Semarang toll road can be guaranteed by Presidential Regulation Number 27 of 2023 concerning Amendments to Presidential Regulation Number 52 of 2022. The existence of legal certainty regarding land status through the determination of land areas affected by tidal floods which are designated as destroyed land or not, can provide legal certainty to the holders of rights to the land concerned. This regulation also provides stronger legal certainty regarding the provision of compensation or spiritual funds for land identified as destroyed land. Land affected by tidal floods in the Demak-Semarang Toll Road project is now entitled to full compensation based on the market value assessed by the appraisal team. This improves the previous provisions, where compensation was only 25% of the NJOP, thus ensuring the protection of landowners' rights and increasing social justice in the land acquisition process.

Keywords: Legal Certainty, Destroyed Land, Toll Road Construction

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori.....	16
1. Teori <i>Law as a Tool of Social Engineering</i>	16
2. Teori Tujuan Hukum.....	19

G. Metode Penelitian.....	25
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Metode Pendekatan	26
3. Jenis dan Sumber Data	27
4. Metode Pengumpulan Data.....	31
5. Metode Analisis Data.....	32
H. Sistematika Penulisan.....	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	35
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	35
1. Pengertian Tanah.....	35
2. Jenis-jenis Hak Tanah	36
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	44
4. Pendaftaran Tanah.....	46
5. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	49
B. Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	57
C. Tinjauan Umum Mengenai Ganti Kerugian.....	66
D. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Musnah.....	69
E. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah	71
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	77
A. Pengaturan Penetapan Tanah Musnah Yang Terdampak Pembebasan Jalan Tol Demak-Semarang	77

B. Kepastian Hukum Terhadap Pengaturan Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang	99
C. Contoh akta/litigasi	113
BAB IV PENUTUP	122
A. Simpulan	122
B. Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA	126



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa Pemerintah Negara Republik Indonesia wajib melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia tercantum pada Pembukaan Alenia ke IV. Pembangunan nasional dilaksanakan sebagai implementasi dari amanat Undang- Undang Dasar 1945 yang bertujuan untuk memberikan perhatian hak warga negara dan memberikan perrlindungan bagi seluruh bangsa Indonesia.

Salah satu bagian dari bumi, air dan kekayaan alam baik yang terkandung didalamnya dikusai oleh Negara dan dimanfaatkan untuk kepentingan dan kemakmuran rakyatnya, ketentuan ini diatur didalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ketentuan ini menjadi dasar pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Setiap orang berhak memperoleh pengakuan jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum seadil-adilnya, mendapatkan perlakuan yang sama didepan hukum dan mendapatkan kepastian hukum. Sesuai dengan apa yang dicita-citakan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam alenia ke IV, berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial, Pemerintah diharapkan dapat melindungi seluruh bangsa Indonesia, memajukan

kesejahteraan umum, mencerdakan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia; Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air, dan ruang angkasa adalah hubungan yang abadi.¹ Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam masyarakat.²

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar, maka tanah merupakan salah satu aspek terpenting dalam kehidupan manusia. Tanah diperlukan untuk tempat tinggal atau bekerja serta sarana untuk menunjang pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Indonesia memiliki keterbatasan persediaan tanah atau wilayah sehingga tanah harus digunakan dan dimanfaatkan secara bijaksana serta pengelolaannya diserahkan kepada Negara. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria mengatur

¹ Muchsin, Imam Koeswahyono, 2010, *Hukum Agraria Indonesia Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, hal. 40

² Bunga Desyana P, Rindiana Larasari, Sri Rat, Iqbal Kamalludin. Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2021. *Officium Notarium* Vol 1 No 2, hal. 3

tentang pengaturan-pengaturan yang berkaitan dengan pertanahan. Hak rakyat Indonesia merupakan sumber hak yang diberikan UUPA kepada Negara untuk menguasai tanah masyarakat. “Hak atas tanah” adalah hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menggunakan tanahnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA sesuai dengan kepentingannya sepanjang tidak melanggar undang-undang. Keistimewaan Hak Milik, Hak Pakai Hasil, Hak Guna Bangunan, kebebasan sewa, hak istimewa pembukaan lahan tanpa henti untuk mengumpulkan barang-barang kayu adalah contoh-contoh dari kebebasan tanah. Hak atas tanah dapat dibagi menjadi beberapa kategori.³

Hak Bangsa Indonesia mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepemilikan dan unsur tugas. Kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa atas tanah bersama dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut dilimpahkan kepada negara.⁴ Dalam pelaksanaannya wewenang yang diberikan kepada negara dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi. Pada hakikatnya

³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Cetakan keduabelas, Djambatan Jakarta, hal. 266.

⁴ Tiara Dwi Rahayu, Yani Pujiwati, Betty Rubiati. Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah setelah Mengalami Likuefaksi Tanah. *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*. 2023, Vol 2 No 2. hal. 37

wewenang tersebut terbatas dalam hal wewenang mengatur bersangkutan dengan perencanaan pembangunan daerah dan menyelenggarakan penrunjukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah berupa tindakan memamatkan tanah yang tersedia dan mengatur penyediaan tanah bagi pihak yang memerlukan.⁵

Permasalahan dapat terjadi ketika tanah tersebut musnah seperti karena adanya kondisi tertentu yaitu kondisi alam. Pasal 27 UUPA mengatur mengenai hapusnya hak milik yaitu hak milik dapat hapus karena tanahnya jatuh kepada Negara karena pencabutan, penyerahan secara sukarela, tanahnya diterlantarkan, dan karena tanahnya musnah. Hak atas tanah merupakan hak yang bersifat privat, yaitu hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak baik perseorangan sekelompok orang secara bersamaan dan badan hukum. Untuk memaknai hal ini menguasai, menggunakan, dan atau mengambil keuntungan dan manfaat dari tanah tersebut. Pada saat Negara menghapus hubungan hukum, antara orang dengan tanahnya seyogianya dilakukan secara patut melalui pranata perlindungan hukum yang jelas dan tegas, supaya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat yang dicita-citakan menjadi nyata. Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA menentukan bahwa tanahnya musnah berarti tanahnya hapus, hal tersebut tidak menjamin hak-hak masyarakat yang tanahnya

⁵ Bagus Rahmanda. Perlindungan Hukum bagi Pengusaha Pemilik Tanah Akibat Musnahnya Tanah oleh Bencana Alam dan Kaitannya dengan Pihak Ketiga. *Jurnal Gema Keadlian*, 2019, Vol 6 Edisi 1, hal. 5

hilang akibat kondisi alam. Hal ini mengakibatkan hak atas tanah dapat tercabut, terlebih ketika ada kepentingan umum.⁶

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang diwujudkan oleh pemerintah serta digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Konsep “kepentingan umum” dalam peraturan ini didefinisikan dengan menggolongkan kepentingan umum menjadi tiga kategori (kepentingan bangsa, negara dan masyarakat) serta menegaskan unsur kemakmuran rakyat sebagai tujuan pengadaan tanah. Kegiatan yang digolongkan sebagai kepentingan umum dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pembangunan infrastruktur berupa jalan tol sangat diperlukan terutama di wilayah yang tingkat perkembangannya cukup tinggi. Hal ini bertujuan agar dapat mengurangi kemacetan di ruas jalan utama dan mempercepat proses distribusi barang dan jasa. Menurut Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, jalan tol merupakan bagian dari sistem jaringan jalan umum yang berfungsi sebagai jalur

⁶ Catherina Amanda Putri, dan Tjempaka. Status Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah yang Tanahnya telah Hilang akibat Gempa Bumi di Cianjur. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 2023, Vol 5 No 2, hal.7

alternatif. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, pengertian “jalan tol” adalah bagian dari sistem jaringan jalan, yang berstatus sebagai jalan nasional, dan pengguna jalan tersebut diwajibkan untuk membayar sejumlah biaya retribusi yang disebut tol.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya, dikeluarkan dengan memberi pengaturan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Namun pencabutan terhadap pemilik hak atas tanah yang bersifat memaksa merupakan pelanggaran hak asasi manusia. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 Ayat 6 Undang- Undang Nomor 39 tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan pelanggaran hak asasi manusia adalah setiap perbuatan seseorang atau kelompok orang termasuk aparat negara baik disengaja maupun tidak disengaja atau kelalaian yang secara melawan hukum mengurangi, menghalangi, membatasi, dan atau mencabut hak asasi manusia seseorang atau kelompok orang yang dijamin oleh undang-undang ini, dan tidak mendapatkan, atau

dikhawatirkan tidak akan memperoleh penyelesaian hukum yang adil dan benar, berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku.⁷

Selain itu, di dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga menegaskan bahwa —setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Walaupun pencabutan hak atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum akan tetapi yang menjadi objek nya adalah manusia atau orang atau lembaga pemilik tanah dan bangunan beserta tumbuhan di atasnya yang dibebaskan untuk keperluan pembangunan bagi kepentingan umum tersebut, yang dapat mengakibatkan orang atau lembaga tidak mendapatkan haknya untuk hidup, hak untuk mempertahankan kehidupannya, tidak mendapat perlindungan diri pribadi, dan harta benda yang dibawah kekuasaanya serta tidak dapat hidup sejahtera dan bertempat tinggal.⁸ Meskipun semakin banyak diperlukan tanah untuk kepentingan umum. Dengan konsekuensi dari hidup bernegara dan bermasyarakat, yaitu jika hak milik individu berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan. Akan tetapi, negara juga harus tetap menghormati hak-hak warga negaranya. Persoalan terhadap pengambilan tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan rakyat.

⁷ Bunga Desyana P, Rindiana Larasari, Sri Rat, Iqbal Kamalludin. Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2021. *Officium Notarium*, 2022 Vol 1 No 2, hal. 9

⁸ Tri Cahya Ramadhan. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tanahnya Musnah akibat Bencana Alam Abrasi. 2018, *Lex Privatum*, Vol 5 No 2, hal. 7

Apabila hal itu tidak dihiraukan akan timbul masalah yang dinilai bertentangan dengan hak asasi manusia dan sebagainya.⁹

Istilah Pengadaan Tanah menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Istilah Pengadaan Tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, serta dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Istilah pengadaan tanah ini merupakan pengganti dari istilah pembebasan Tanah yang dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri. Sedangkan, Istilah Pencabutan Hak atas Tanah di atur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang di atur dengan Undang-Undang.¹⁰ Istilah itu digunakan dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, banyak pro dan kontra yang muncul dari masyarakat sampai saat ini. Namun, pada tanggal 14 Januari 2012 disahkannya Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁹ Akbar Kurnia Wahyudi, 2011, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, Prisma Mediatama, Surabaya, hal.9

¹⁰ M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

Hal itu menimbulkan sebuah tanda tanya pada masyarakat yang dikaitkan dengan konsep dasar perolehan hak atas tanah untuk kepentingan umum terutama dari tanah musnah.

Fenomena tanah musnah di proyek Tol Semarang-Demak 27 Km Jawa Tengah, menjadi salah satu kendala pembebasan lahan. Fenomena ini menjadi masalah karena menjadi kendala dalam pembangunan Tol Semarang-Demak karena pembebasan lahan tanah musnah tersebut. Di Semarang, tanah musnah yang terdampak ada di tiga kelurahan yaitu Kelurahan Trimulyo, Kelurahan Terboyo Wetan, dan Kelurahan Terboyo Kulon. Hambatan yang timbul adalah karena masyarakat menolak tanahnya dianggap musnah. Terlebih ganti rugi tanah yang diindikasikan musnah adalah 25 persen dari Nilai Jual Objektif Pajak (NJOP).

Berdasarkan hasil observasi, ada beberapa masalah tanah yang terjadi dalam hal pembangunan jalan tol Semarang-Demak terkait dengan tanah musnah, khususnya:

1. Tanahnya benar-benar ada, tetapi tidak ada tanda batas pada bungkusan tanahnya.
2. Tanahnya masih ada, tetapi catatan administrasi penetapan hak atas tanah sudah musnah.
3. Tanahnya tetap ada, tetapi pada saat terjadi bencana alam, pemilik hak atas tanahnya juga hilang.
4. Meskipun masih ada bukti kepemilikan hak atas tanah, namun bentuk fisik tanah telah berubah akibat rob, sehingga tidak

memungkinkan untuk menguasainya secara fisik atau menggunakannya untuk peruntukannya.

Tanah Musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Hal ini seperti yang terjadi pada proyek Tol Semarang-Demak 27 Km Jawa Tengah dimana banyak tanah yang saat ini sudah berbentuk air (laut), tidak ada wujud tanah, rumah dan bangunan. Adapun mekanisme penetapan tanah sebagai Tanah Musnah, mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah. Permasalahan dari tanah musnah pada proyek Tol Semarang-Demak 27 Km Jawa Tengah adalah pejabat daerah tidak berani melakukan pembebasan terhadap tanah seperti itu karena secara substansi tidak berwujud, namun secara yuridis masih ada pemegang sertifikat atas tanah tersebut.

Hal ini membuat presiden menerbitkan pengaturan untuk mempermudah pelaksanaan pembebasan tanah musnah tersebut dalam 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. Peraturan Presiden tersebut diterbitkan untuk memperjelas status hukum dari tanah musnah tersebut dan dapat melakukan pembebasan tanah musnah sehingga proyek jalan tol dapat

berjalan. Namun masalah yang timbul adalah mengenai kepastian hukum dari tanah musnah tersebut yang penting untuk diketahui, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak – Semarang”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Pengaturan penetapan tanah musnah yang terdampak pembebasan jalan tol Demak-Semarang?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap pengaturan tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang?
3. Bagaimana contoh akta pelepasan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pengaturan penetapan tanah musnah yang terdampak pembebasan jalan tol Demak-Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap pengaturan tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta pelepasan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dan untuk melengkapi bahan pustaka guna pengembangan ilmu hukum pada umumnya, hukum pertanahan pada khususnya tentang kepastian hukum untuk tanah musnah.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan Negara, masyarakat, dan pembangunan khususnya bidang hukum pertanahan terkait dengan pengetahuan mengenai pengaturan tanah musnah di Indonesia dan kepastian hukumnya.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹¹ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dalam rangka mewujudkan keadilan. Bentuk konkrit dari kepastian hukum ialah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu perbuatan

¹¹Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

tanpa memandang objek yang melakukan.¹² Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap orang di Indonesia dapat mempertanggungjawabkan seluruh perbuatannya. Kepastian hukum bertujuan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi.

2. Tanah Musnah

Tanah Musnah maksudnya adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi dan tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan tanah musnah dan menegaskan hapusnya Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah serta melakukan pencatatan hapusnya Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. Tata cara penetapan tanah musnah dilakukan dengan tahapan kegiatan meliputi penetapan lokasi, pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah, sosialisasi, identifikasi, inventarisasi dan pengkajian, pengumuman, pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melakukan

¹² Sidharta, 2013, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal.125

rekonstruksi dan/atau reklamasi, dan/atau penerbitan keputusan penetapan tanah musnah.

3. Pembangunan

Pengertian pembangunan secara umum pada hakekatnya adalah proses perubahan yang terus menerus untuk menuju keadaan yang lebih baik berdasarkan norma-norma tertentu. Para ahli memberikan definisi pembangunan yang bermacam-macam seperti halnya perencanaan. Istilah pembangunan bisa saja diartikan berbeda oleh satu orang dengan orang lain, daerah yang satu dengan daerah lainnya, negara satu dengan negara lain. Namun secara umum ada suatu kesepakatan bahwa pembangunan merupakan proses untuk melakukan perubahan.¹³

4. Jalan Tol Demak – Semarang

Pengertian “jalan tol” adalah bagian dari sistem jaringan jalan, yang berstatus sebagai jalan nasional, dan pengguna jalan tersebut diwajibkan untuk membayar sejumlah biaya retribusi yang disebut tol (Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol). Menurut Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang

¹³<http://scholar.unand.ac.id/97041/2/ARIEF%20%20281600542032%29%20bab%201.pdf>, Diakses Tanggal 30 Juli 2024, pukul 14.00 WIB

Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, jalan tol merupakan bagian dari sistem jaringan jalan umum yang berfungsi sebagai jalur alternatif. Jalan tol sering disama-artikan dengan ruas jalan tol. Pada Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, pengertian “ruas jalan tol” adalah bagian atau penggalan dari jalan tol yang dapat diusahakan oleh suatu badan usaha. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa “jalan tol” dan “ruas jalan tol” memiliki makna yang berbeda.

Proyek Jalan Tol Semarang - Demak merupakan merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang berada di Provinsi Jawa Tengah dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Badan Pengatur Jalan Tol sebagai PJPK. Rencana pembangunan Jalan Tol Semarang - Demak memiliki panjang trase sebesar 27 km dengan skema pengembalian berupa tarif serta masa konsesi selama 35 tahun. Kehadiran Jalan Tol Semarang Demak diharapkan dapat mendukung peningkatan konektivitas di wilayah Jawa Tengah serta untuk menghubungkan kawasan industri dan pelabuhan di wilayah Demak. Selain itu, Jalan Tol Semarang Demak ini nantinya akan berfungsi membendung banjir rob sebagai sistem polder yaitu metode pengendalian banjir rob dengan pembangunan tanggul laut yang dilengkapi dengan kolam retensi, pompa, pintu air dan sistem drainase regional yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari manajemen pengelolaan air. Sistem polder ini akan terintegrasi dengan

tanggul-tanggul yang telah dibangun BBWS Pemali-Juana dan menjadi satu kesatuan sistem yang berfungsi me-manage banjir dan rob.¹⁴

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁵ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu- satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁶ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori *Law as a Tool of Social Engineering*

Teori *Law as a Tool of Social Engineering* dikemukakan oleh Roscoe Pound. Pound mengungkapkan hukum itu keseimbangan kepentingan. Kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat harus ditata sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang proporsional. Manfaatnya adalah terbangunnya suatu struktur masyarakat sedemikian rupa hingga secara maksimum mencapai

¹⁴ <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1427/perkembangan-proyek-jalan-tol-semarang-demak>, Diakses Tanggal 30 Juli 2024, pukul 14.00 WIB

¹⁵ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

¹⁶ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

kepuasan akan kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari benturan.

Eugen Ehrlich dan Roscoe Pound mengajarkan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*the centre of gravity of legal development is not legislation, nor in juristic, nor in judicial decision, but in society*)¹⁷, rumusan tersebut menunjukkan kompromi antara hukum tertulis sebagai kebutuhan masyarakat yaitu hukum demi adanya kepastian hukum dengan *living law* sebagai wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum.

Teori Roscoe Pound peneliti tempatkan sebagai pisau analisis, Pound mengungkapkan hukum itu keseimbangan kepentingan. Kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat harus ditata sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang proporsional. Manfaatnya adalah terbangunnya suatu struktur masyarakat sedemikian rupa hingga secara maksimum mencapai kepuasan akan kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari benturan. Pound menyatakan tiga kategori kelompok kepentingan, yaitu kepentingan umum, sosial, dan kepentingan pribadi. Kepentingan-kepentingan yang tergolong kepentingan umum terdiri atas dua, yakni: kepentingan-kepentingan negara sebagai badan hukum dalam mempertahankan kepribadian dan

¹⁷ MDA Freeman, *Llyod's Introduction to jurisprudence*, London, Steven&Sons, Fifth Edition, 1985, hlm.659-700 dalam Sulistyowati & Sidarta, *Metodologi Penelitin Hukum Konstelasi dan Refleksi*, 2009, Buku Obor, Jakarta, hal.25

hakikatnya, kepentingan-kepentingan Negara sebagai penjaga kepentingan-kepentingan sosial.¹⁸

Pound menyatakan tiga kategori kelompok kepentingan, yaitu kepentingan umum, sosial, dan kepentingan pribadi. Kepentingan-kepentingan yang tergolong kepentingan umum terdiri atas dua, yakni:

- a. Kepentingan-kepentingan negara sebagai badan hukum dalam mempertahankan kepribadian dan hakikatnya
- b. Kepentingan-kepentingan Negara sebagai penjaga kepentingan-kepentingan sosial.

Sementara yang tergolong kepentingan pribadi/perorangan adalah:¹⁹

- a. Pribadi (integritas fisik, kebebasan kehendak, kehormatan/nama baik, privacy, kebebasan kepercayaan, dan kebebasan berpendapat). Kepentingan-kepentingan ini biasanya menjadi bagian dari hukum pidana yang mengatur tentang penganiayaan, fitnah, dan lain sebagainya.
- b. Kepentingan-kepentingan dalam hubungan rumah tangga/domestik (orang tua, anak, suami istri). Kepentingan-kepentingan ini meliputi soal-soal seperti perlindungan hukum atas perkawinan, hubungan suami-istri, hak orang tua untuk memberi mendidik anak.
- c. Kepentingan substansi meliputi perlindungan hak milik, kebebasan

¹⁸ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, 2010, *Teori Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal.157

¹⁹ *Ibid.*

menyelesaikan warisan, kebebasan berusaha dan mengadakan kontrak, hak untuk mendapatkan keuntungan yang sah, pekerjaan, dan hak untuk berhubungan dengan orang lain.

Nilai dasar yang ketiga adalah kemanfaatan hukum. prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai *utilitarianism* atau *madzhab utilitis*. Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Jeremy Bentham dalam karya *monumentalnya Introduction to the Principles of Morals and Legislation*.²⁰ Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan. Aliran *utilitas* menganggap pada prinsipnya tujuan hukum hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat. Aliran *utilitas* memasukkan ajaran moral praktis yang bertujuan memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat. Bentham berpendapat, bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.

2. Teori Tujuan Hukum

Teori tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Gustav Radbruch yaitu terdiri atas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

²⁰ *Ibid.*

Apabila hukum yang ada di masyarakat telah memenuhi ketiga unsur tersebut maka dapat dikatakan tujuan hukum telah tercapai. Ketiganya bersinergi untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum itu adil jika memiliki kepastian hukum dan bermanfaat. Hukum itu memiliki kepastian hukum apabila adil dan bermanfaat. Hukum itu bermanfaat jika adil dan memiliki kepastian hukum.²¹

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia, adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas aturan atau norma yang objektif. Keadilan merupakan suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama. Adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui.

Kata keadilan dapat menjadi terma analog, sehingga tersaji istilah keadilan prosedural, keadilan legalis, keadilan komutatif, keadilan distributif, keadilan vindikatif, keadilan kreatif, keadilan substantif, dan sebagainya. Keadilan prosedural, sebagaimana diistilahkan oleh Nonet dan Selznick untuk menyebut salah satu indikator dari tipe hukum otonom, misalnya, ternyata setelah dicermati bermuara pada kepastian hukum demi tegaknya the rule of law. Jadi, pada konteks ini keadilan dan kepastian hukum tidak berseberangan, melainkan justru

²¹ Inge Dwisivimiar, 2011, Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 11 Nomor 3, hal. 52.

bersandingan. Keadilan dan Kepastian adalah dua nilai aksiologis di dalam hukum. Wacana filsafat hukum sering mempersoalkan kedua nilai ini seolah-olah keduanya merupakan antinomi, sehingga filsafat hukum dimaknai sebagai pencarian atas keadilan yang berkepastian atau kepastian yang berkeadilan.²²

Gustav Radbruch mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Artinya, meski ketiganya merupakan nilai dasar hukum, namun masing-masing nilai mempunyai tuntutan yang berbeda satu dengan yang lainnya, sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan dan menyebabkan adanya ketegangan antara ketiga nilai tersebut (Spannungsverhältnis). Oleh karena itu, hukum sebagai pengemban nilai keadilan, tegas Radbruch dapat menjadi ukuran bagi adil tidaknya tata hukum. Karenanya, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Dalam hal ini, keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolok ukur sistem hukum positif. Karenanya, kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Sedangkan konstitutif, karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum. Artinya, hukum tanpa keadilan adalah sebuah aturan yang tidak pantas menjadi hukum.²³

²² Sidharta, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, hal. 3.

²³ *Ibid* hal 50

Bagi Gustav Radbruch, keadilan memiliki beberapa arti, yaitu:²⁴

- a. Keadilan dimaknai sebagai sifat atau kualitas pribadi. Keadilan subjektif sebagai keadilan sekunder adalah pendirian atau sikap, pandangan dan keyakinan yang diarahkan kepada terwujudnya keadilan objektif sebagai keadilan yang primer.
- b. Sumber keadilan berasal dari hukum positif dan cita hukum (*rechtsidee*).
- c. Inti dari keadilan adalah kesamaan. Dalam hal ini Radbruch mengikuti pandangan Aristoteles dan membagi keadilan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif.

Menurut Radbruch hukum harus bisa memadukan antara tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dimana prioritas utama adalah keadilan hukum, kemudian disusul kemanfaatan hukum dan terakhir baru kepastian hukum. Kemanfaatan hukum juga perlu diperhatikan karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan bagi masyarakat. Jika kita berbicara tentang hukum, kita cenderung melihat hanya pada aturan yang ada dan terkadang tidak sempurna dan tidak aspiratif. Sehingga dibutuhkan ketiga unsur tersebut untuk mendapatkan hukum yang proporsional bagi masyarakat.²⁵

²⁴ Hyronimus Rhiti, 2011, *Filsafat Hukum*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hal. 245

²⁵ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit.*, hal. 47

Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁶

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik.²⁷ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

²⁷ Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :²⁸

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemaian baik.
- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan

²⁸ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.²⁹

G. 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 di dalam gejala yang bersangkutan.³⁰

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³¹ Dalam penelitian hukum, juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam

²⁹ *Ibid.*,56

³⁰ Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.43

³¹ *Ibid*, hal. 6.

terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Langkah langkah yang akan digunakan dalam melakukan penelitian guna menyusun tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris. Penelitian empiris, yaitu metode penelitian dengan melihat hukum dalam keadaan nyata di lapangan berkaitan dengan bagaimana hukum bekerja dalam kehidupan masyarakat.³² Metode penelitian empiris menitikberatkan pada gambaran fakta dan data yang dapat diamati atau diukur secara konkret. Pendekatan ini berusaha menghindari spekulasi atau pemikiran yang tidak berdasarkan pada realitas yang dapat diamati. Dalam penelitian ini akan dipaparkan bagaimana kepastian hukum tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak – Semarang.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan interdisipliner dan pendekatan *economic analysis of law*. Pendekatan interdisipliner (*interdisciplinary approach*) ialah pendekatan dalam pemecahan suatu masalah dengan menggunakan tinjauan berbagai sudut pandang ilmu serumpun yang relevan secara terpadu. Pendekatan interdisipliner memastikan bahwa setiap kebijakan hukum mendapatkan pemahaman yang utuh, tepat, akurat, dan

³² Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, hal. 174.

komprehensif, serta kehati-hatian atas unsur yang akan diatur, sehingga kebijakan yang dihasilkan dapat diterapkan seadil dan seefektif mungkin, serta diharapkan mencegah timbulnya resiko yang tidak diharapkan.³³ Sedangkan pendekatan *Economic Analysis of Law* adalah suatu pendekatan teori hukum yang menggunakan metode atau prinsip-prinsip ekonomi terhadap hukum. Ini termasuk penggunaan konsep – konsep ekonomi pada umumnya untuk memberikan penguatan pada proses bekerjanya hokum yang dievaluasi dari aspek efisiensi, aspek kemanfaatan dan aspek perwujudan nilai-nilai hokum yang ideal.³⁴ Dengan pendekatan ini diharapkan dapat meneliti mengenai Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak – Semarang.

3. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.³⁵ Data ini diambil dari sumber individu atau

³³ *Ibid.*, hal.209

³⁴ *Ibid.*, hal. 215

³⁵ *Ibid.*, hal. 34

perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara dan observasi dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan keterangan atau fakta – fakta yang diperoleh secara tidak langsung, tetapi melalui studi kepustakaan melalui literatur – literatur, pendapat para ahli serta perundang – undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Metode pengumpulan data sekunder yang dilakukan secara tidak langsung dengan penelitian kepustakaan, guna mendapatkan landasan teoritis dan beberapa pendapat maupun tulisan para ahli dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.³⁶ Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) , yaitu

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum

³⁶ Erry Agus Priyono, 2003. *Materi Perkuliahan Matakuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang:UNDIP, Hal. 10

primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁷

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- f) Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- g) Perpres 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.

³⁷ *Ibid.*, hal. 141

- h) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional .
- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- k) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.
 - 1) Peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁸ terdiri dari :
 - a) Buku-buku atau hasil penelitian yang membahas tentang tanah musnah dan pembebasan tanah untuk jalan tol atau kepentingan umum.

³⁸ *Ibid.*,hal.141

- b) Majalah – majalah dan dokumen – dokumen yang berkaitan dengan masalah kepastian hukum tanah musnah.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁹ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴⁰ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴¹ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian,⁴² yaitu berkaitan dengan

³⁹ *Ibid.*, hal. 141

⁴⁰ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

⁴² Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

penelitian yang dilakukan tentang pelaksanaan pembebasan tanah musnah yang terdampak pembangunan tol.

- b. Studi kasus yaitu dengan melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian dengan mengamati proses pelaksanaan pembebasan tanah musnah yang terdampak pembangunan tol Demak-Semarang dan melakukan wawancara secara struktur, maksudnya menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman kepada instansi terkait dari Badan Pertanahan Nasional, instansi terkait lainnya dan masyarakat, khususnya yang menyangkut tentang pelaksanaan pembebasan tanah musnah yang terdampak pembangunan tol Demak-Semarang.

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴³

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

⁴³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Yogyakarta: Pustaka Pelajar. , hal.36

Bab I **Pendahuluan**

Pada bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II **Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini akan diuraikan tentang Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Tinjauan tentang Prosedur Pengadaan Tanah, Tinjauan tentang Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Tinjauan tentang Ganti Kerugian, Tinjauan tentang Tanah Musnah.

Bab III **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan Tesis ini yang terdiri dari pengaturan tanah musnah di Indonesia, kepastian hukum tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang dan pelaksanaan pembebasan tanah musnah yang terdampak pembangunan tol Demak-Semarang.

Bab IV **Penutup**

Bab ini merupakan bab Penutup yang didalamnya berisikan Kesimpulan dan Saran mengenai pengaturan tanah musnah di Indonesia, kepastian hukum tanah musnah yang terdampak

pembangunan jalan tol Demak-Semarang dan pelaksanaan pembebasan tanah musnah yang terdampak pembangunan tol Demak-Semarang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁴

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian

⁴⁴ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁵ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁶

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan

⁴⁵ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁶ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁴⁷

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁴⁸

Terkuat artinya:⁴⁹

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukkannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum

⁴⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁴⁸ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁴⁹ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁰ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
 - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
 - (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

⁵⁰ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

- (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena diterlantarkan
- (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

- (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian,

perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵¹

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

⁵¹ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵²

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

⁵² *Ibid*, hal. 275

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
 - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum
 - e) Diterlantarkan

f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari

negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵³

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

⁵³ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁵⁴

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

⁵⁴ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

4. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁵

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁵⁶

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

⁵⁵ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁵⁶ Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁵⁷

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
 - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan

⁵⁷ *Ibid.* hal. 96.

dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

5. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵⁸

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang

⁵⁸ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran,

dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.

- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁵⁹ Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa

⁵⁹ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁶⁰ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah.

⁶⁰ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁶¹

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.

⁶¹ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.

e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum

7) Pemastian Lembaga.⁶²

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Suntability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶³

⁶² Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

B. Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa istilah Pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk Pembangunan, sehingga untuk memperolehnya dilakukan dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah itu.⁶⁴ Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (5) dijelaskan bahwa Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Menurut Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah

⁶³ Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

⁶⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hal. 5

Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Menurut pendapat Imam Koeswahyono pengadaan tanah merupakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti rugi kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.⁶⁵

Pengadaan tanah menurut M. Arba, adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Sedangkan hukum pengadaan tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak. Adapun pengadaan tanah menurut Boedi Harsono menjelaskan tentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata

⁶⁵ Koeswahyono Imam, 2008, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum”, *Jurnal Konstitusi PPK-FH*, volume 1 nomor 1, hal. 19

sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.⁶⁶ Dengan demikian, hukum pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur oleh sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan cara melepaskan hubungan antara pemegang hak dengan tanahnya atau penyerahan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali dan bentuk lain yang disetujui para pihak.

Secara garis besar terdapat 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu yang pertama pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah ini ialah instansi, yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah, non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan usaha milik negara. Kemudian yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta, pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan untuk kepentingan perusahaan swasta ini ialah perseroan terbatas. Dalam kegiatan pengadaan tanah ini merupakan perbuatan pemerintah untuk mewujudkan tersedianya tanah untuk digunakan dalam berbagai kepentingan bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri, dan karena

⁶⁶ M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika Jakarta, hal. 13

merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah, maka pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.⁶⁷

Secara normatif pengadaan tanah itu berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehubungan dengan itu pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat/kepentingan umum dan kepentingan pemerintah. Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:⁶⁸

- 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 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.

⁶⁷ Muhammad Yusrizal, 2017, 'Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *De Lega Lata*, Volume 2 Nomor 1, hal. 119

⁶⁸ Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan 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 cagar 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 Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau 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 ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum mengutamakan tanah yang pengadaannya diaktualisasikan dengan memprioritaskan adanya prinsip yang termaktub pada Undang-undang Dasar NRI Tahun 1945 & aturan berkaitan tanah nasional, diantaranya prinsip kemanusiaan, kemanfaatan, keadilan, kesepakatan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, & keselarasan sangat sinkron digunakan nilai-nilai berbangsa & bernegara.⁶⁹ Pembangunan untuk kepentingan umum mengecam dan tidak memperbolehkan menyimpang dari koridor Pancasila, Selain itu, diperlukan penegakan aturan secara tegas yang berkaitan dengan semua peraturan lain

⁶⁹ Putri Lestari, 2020 "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila," *SIGn Jurnal Hukum*, volume 1, nomor 2, hal.71.

yang mengatur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan seluruh warga negara Indonesia.⁷⁰

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan
- b. persiapan
- c. pelaksanaan
- d. penyerahan hasil.

Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk sebagai pelaksana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelaksanaan ini diselenggarakan oleh Menteri berdasarkan Pasal 53 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dan dilaksanakan oleh kepala kantor wilayah selaku ketua pelaksana pengadaan tanah yang susunan keanggotaannya paling sedikit meliputi :⁷¹

⁷⁰ Amelia Rachman, Mieke Aprilia Utami, dan Apelin, 2019 , Implementasi Asas Keselarasan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum,” *Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Sosial*, volume 6, nomor 1, hal.61.

⁷¹ Redy Saputra, 2016, “Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012”, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang*, hal. 31- 32

- a. Pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah dilingkungan kantor wilayah.
- b. Kepala kantor pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah.
- c. Pejabat perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan.
- d. Camat setempat pada lokasi pengadaan tanah.
- e. Lurah atau kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah.

Berdasarkan Pasal 58 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Ketua pelaksana pengadaan tanah membentuk satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah. Satuan tersebut terdiri dari satuan tugas A yaitu satuan yang membidangi pengumpulan data fisik objek pengadaan tanah dan satuan tugas B yang membidangi pengumpulan data yuridis objek pengadaan tanah.

Asas-asas pengadaan tanah adalah serangkaian kaedah fundamental yang mendasar peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus

berlandaskan asas-asas pengadaan tanah untuk terlaksananya pemberian ganti kerugian yang adil dan layak.⁷²

Menurut Boedi Harsono, konsepsi dari hukum tanah nasional lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah, yaitu terdapat enam asas-asas hukum dalam pengadaan tanah yaitu :⁷³

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus memiliki landasan hukum atau haknya.
2. Semua hak atas tanah baik langsung maupun tidak langsung bersasal pada hak bangsa.
3. Cara memperoleh tanah yang dihaki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
4. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak.
5. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas

⁷² Mulyadi, "Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum", *Varia Hukum*, XXXVIII,2017, 1186-1195, hal. 1194

⁷³ Oloan Sitrus, dkk, 1995, "*Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai Cara Pengadaan Tanah*", C.V Dasamedia Utama, Jakarta, hal.8.

atau tanah lain sebagai gantinya, hingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.

6. Aparat Desa dan Aparatur Sipil Negara mempunyai hak untuk melindungi rakyat yang diminta menyerahkan tanah untuk proyek-proyek pembangunan.

C. Tinjauan Umum Mengenai Ganti Kerugian

Ganti rugi dalam istilah hukum disebut *legal remedy*, yaitu cara pemenuhan atau kompensasi hak atas dasar putusan pengadilan yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian dari akibat perbuatan pihak lain yang dilakukan karena kelalaian atau kesalahan maupun kesengajaan. Hak ganti rugi dapat timbul disebabkan oleh dua hal yaitu pertama, ganti rugi dikarenakan wanprsetasi sebagaimana diatur pada Pasal 1240 sampai 1252 KUHPerdota serta kedua, karena perbuatan melawan hukum (PMH) yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.⁷⁴

Berdasarkan Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola, dan/ atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.

⁷⁴ Marwan Lubis, 2019, Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata Dengan Hukum Islam', *Jurnal PPKN Dan Hukum*, Volume 14 Nomor 1, hal. 121

Ganti rugi dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa, ganti rugi perdata terfokus pada ganti kerugian karena tidak terlaksananya kewajiban salah satu pihak untuk mengganti kerugian pihak lain akibat kelalaian dalam memenuhi perjanjiannya (wanprestasi).⁷⁵

Penilaian ganti kerugian dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan yang dinilai oleh penilai ialah nilai disaat pengumuman penetapan ganti rugi. Ganti kerugian yang diberikan ini berdasarkan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dalam Pasal dilakukan pada bidang perbidang tanah yang mana Lembaga pertanahan mengumpulkan penilaian yang telah ditetapkan untuk dilakukannya penilaian atas objek pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 68, Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah meliputi :

- a. Tanah;
- b. Ruang Atas Tanah Dan Ruang Bawah Tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; Dan/Atau

⁷⁵ Muklis, 2023, Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata', *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, volume 4 nomor 1, hal. 6–10

f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Pengertian kerugian menurut R.Setiawan merupakan kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi, besaran kerugiannya ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan yang kemungkinan tidak terjadi wanprestasi.⁷⁶

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

Dalam pasal 76 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengenai pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Permukiman kembali
- d. Kepemilikan saham

⁷⁶ Merry Tjoanda, 2010, 'Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Jurnal Sasi*, 16.4, hal 44

- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

D. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Musnah

Pengertian Tanah Musnah dalam Pasal 1 ayat (3) 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 adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah.

Menurut Boedi Harsono, tanah musnah diartikan sebagai hilangnya sifat tanah sebagai benda tetap akibat perubahan alam atau tindakan manusia sehingga tanah tersebut tidak dapat lagi diidentifikasi atau digunakan seperti semula⁷⁷. Misalnya, tanah yang terkikis oleh sungai atau laut sehingga hilang secara fisik dan tidak dapat dipulihkan. Selain itu, Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa tanah musnah mengakibatkan hak atas tanah tersebut juga hilang. Hak milik atau hak penguasaan atas tanah yang

⁷⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 85

musnah tidak dapat dipertahankan karena objek hak tersebut sudah tidak ada.⁷⁸ Dalam konteks ini, pengertian tanah musnah juga mencakup tanah yang berubah fungsi secara permanen sehingga tidak lagi sesuai dengan peruntukan awalnya. Faktor Penyebab Tanah Musnah yaitu :⁷⁹

1. Erosi

Erosi adalah proses alami yang menyebabkan tanah tergerus oleh angin, air, atau es. Erosi air, misalnya, sering terjadi di daerah dengan curah hujan tinggi, sementara erosi angin lebih umum di daerah kering dan gersang. Proses erosi ini dapat mengakibatkan hilangnya lapisan tanah atas yang subur, sehingga tanah menjadi tidak produktif dan akhirnya musnah.

2. Banjir

Banjir adalah aliran air yang meluap dari sungai, danau, atau laut yang menggenangi daratan. Banjir dapat menyebabkan tanah musnah karena air yang menggenangi tanah dalam waktu yang lama dapat menghilangkan lapisan tanah atas dan struktur tanah menjadi rusak.

3. Longsor

Longsor adalah pergerakan massa tanah dan batuan yang terjadi secara tiba-tiba dari lereng gunung atau bukit. Longsor dapat menyebabkan tanah musnah karena material yang terlepas dari lereng dapat menutup atau menghancurkan area di bawahnya.

⁷⁸ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 45.

⁷⁹ Soerodjo, I, 2019, *Hukum Agraria: Tanah dalam Perspektif Keadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 89.

4. Aktivitas Manusia

Aktivitas manusia seperti penambangan dan pembangunan infrastruktur juga dapat menyebabkan tanah musnah. Penambangan, misalnya, seringkali melibatkan penggalian tanah dalam jumlah besar, yang dapat mengakibatkan hilangnya tanah secara permanen. Pembangunan infrastruktur, seperti jalan raya dan gedung-gedung, juga dapat mengakibatkan hilangnya area tanah yang sebelumnya tersedia untuk pertanian atau keperluan lain.


Tanah musnah memiliki dampak yang signifikan terhadap lingkungan dan kehidupan manusia. Hilangnya tanah dapat mengurangi lahan produktif yang tersedia untuk pertanian, yang pada gilirannya dapat mengurangi produksi pangan. Selain itu, tanah musnah juga dapat mengakibatkan kerusakan habitat alami bagi flora dan fauna, serta meningkatkan risiko bencana alam seperti banjir dan longsor di masa depan.

E. **Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah**

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping halhal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup


banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.⁸⁰

Tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sering disebut sebagai faktor produksi asal atau asli (original factor of production). Tanah merupakan asal muasal dari segala kegiatan produksi. Tanah juga merupakan faktor produksi unik, sebab ia tidak diciptakan oleh manusia melainkan manusia tinggal memanfaatkannya. Keunikan tanah yang lain karena ketersediaannya yang sangat terbatas, dalam arti ia telah tersedia dalam jumlah yang tetap dan tidak diciptakan lagi. Dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :


 وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya : *“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”* (QS An-Nuur : 42).

Allah SWT juga berfirman:


 لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya : *“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”* (QS Al-Hadid :

⁸⁰ Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah*, Jurnal Unissula, Semarang, hal.1

2).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِۦۤ فَالَّذِيْنَ
ءَامِنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٧﴾

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (*ashlul milki*) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Allah SWT berfirman di dalam QS Yaasiin ayat 33 – 35 yang artinya berbunyi sebagai berikut :

وَاٰيَةٌ لَّهُمُ الْاَرْضُ الْمَيِّتَةُۙ اَحْيَيْنٰهَا وَاَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًا فَاَمِنْهُ
يَاْكُلُوْنَ ﴿٣٣﴾

Artinya: Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, maka daripadanya mereka makan. (33).

وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّجِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجْرْنَا فِيهَا مِن
 الْعُيُونِ ۝٣٤

Artinya: Dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air, (34)

لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمْرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ۝٣٥

Artinya: Supaya mereka dapat makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka mengapakah mereka tidak bersyukur? (35)

Melalui melalui ayat 33 – 35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :⁸¹

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab.
2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan

⁸¹ uraianayatquran.blogspot.com/2014/.../surat-yaasiin-ayat-33-35.

dan lain-lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.

5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta.
6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Dalam kontek Indonesia, tanah adalah primadona harta benda. Status seseorang bisa ditentukan oleh kekuasaan tanah yang dimiliki. Dengan begitu, masalah kepemilikan tanah sangat kompleks sekali. Namun demikian

pelaksanaan undang-undang tersebut masih jauh dari harapan. Masyarakat lemah, petani gurem masih sering dikalahkan untuk kepentingan individu ataupun kelompok yang mengatasnamakan kepentingan umum. Sehingga ini menjadi isu trend di setiap saat dari dulu hingga sekarang.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penetapan Tanah Musnah Yang Terdampak Pembebasan Jalan Tol Demak-Semarang

Proyek Tol Semarang-Demak merupakan bagian dari jaringan Tol Trans Jawa koridor Pantura. Koridor ini akan menghubungkan Semarang, Demak, Tuban, dan Gresik, menyambung ke Tol Gresik-Surabaya yang sudah terhubung dan beroperasi sebelumnya. Dirjen Bina Marga, Kementerian PUPR, Hedy Rahadian mengatakan, pembiayaan pembangunan jalan Tol Semarang-Demak menggunakan skema Kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Jalan tol dengan panjang 26,7 km ini terbagi menjadi dua seksi, yakni Seksi 1 Semarang/Kaligawe-Sayung sepanjang 10,39 km yang merupakan porsi pemerintah. Kebutuhan biaya yang diperlukan di seksi ini sekitar Rp10,56 triliun. Sementara itu, Seksi 2 (Sayung-Demak) sepanjang 16,31 km adalah porsi Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) PT Pembangunan Perumahan Semarang Demak. Proyek Jalan Tol Semarang-Demak saat ini masih dalam tahap pembangunan dan belum selesai. Pembangunan jalan tol ini dibagi menjadi dua seksi: Seksi I (Kaligawe-Sayung) dan Seksi II (Sayung-Demak). Seksi II yang menghubungkan Sayung ke Demak sepanjang 16,31 km sudah selesai dan telah beroperasi sejak Februari 2023. Namun, Seksi I yang membentang

sepanjang 10,39 km dari Kaligawe ke Sayung masih dalam proses pembangunan dan diharapkan selesai pada tahun 2025.⁸²

Konstruksi untuk Seksi 1, dimulai pada Januari 2022. Pembangunan Seksi 2 dilaksanakan oleh PT PP-PT WIKA Konsorsium Maratama-Studi Teknik (KSO) dan Konsultan Supervisi PT Virama Karya (Persero) dengan biaya konstruksi sebesar Rp4,3 triliun. Secara teknis jalan Tol Semarang-Demak Seksi 2 rencananya memiliki dua Simpang Susun (SS), yaitu SS Sayung dan SS Demak. Arah pelebaran pada jalan tol ini adalah pelebaran ke dalam yang memiliki 2x2 lajur awal dan 2x3 lajur akhir. Tol ini akan menjadi pendukung peningkatan konektivitas di wilayah Jawa Tengah bagian utara sekaligus menjadi penghubung kawasan strategis seperti pelabuhan, bandara, kawasan industri, dan kawasan pariwisata di wilayah Demak dan sekitarnya.⁸³

Tol Semarang-Demak ini nantinya akan terhubung langsung dengan Tol Semarang Harbour. Tol Harbour ini menghubungkan antara kawasan industri Kendal dengan Pelabuhan Tanjung Emas di Semarang yang kelak memiliki total panjang 21,03 km, lebar lajur 3,6 meter, lebar median 5,5 meter, jumlah persimpangan sebanyak dua *junction*, serta jumlah interchange sebanyak lima. Proyek Tol Semarang Harbour ini beroperasi pada 2023 dengan tujuan mengatasi kemacetan dan mendorong mobilisasi logistik di Semarang. Titik awal jalan tol ini berada di sekitar Kaliwungu, Kabupaten Kendal, dan akan terkoneksi dengan Tol Semarang-Batang dan

⁸² <https://indonesia.go.id/kategori/>, diakses tanggal 1 september 2024, pukul 19.00 WIB

⁸³ *Ibid.*,

berakhir di daerah Kaligawe yang tersambung dengan tol Semarang-Demak.⁸⁴

Pembebasan lahan untuk proyek infrastruktur proyek tol seringkali menimbulkan masalah hukum dan sosial, terutama jika lahan tersebut musnah akibat proyek tersebut. Salah satu contoh nyata adalah pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang yang melibatkan pembebasan lahan di sepanjang jalur yang dilalui. Dalam proses ini, beberapa lahan mengalami perubahan fisik yang signifikan hingga dianggap musnah. Tanah musnah mengacu pada keadaan di mana suatu bidang tanah tidak lagi dapat dikenali atau digunakan karena perubahan fisik permanen. Tanah musnah dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang disebabkan terutama oleh fenomena banjir rob. Banjir rob adalah banjir yang terjadi akibat naiknya permukaan air laut yang mengakibatkan air laut masuk dan menggenangi daratan yang lebih rendah, terutama di wilayah pesisir. Di daerah seperti Kaligawe dan Sayung, yang merupakan bagian dari jalur tol ini, tanah menjadi tergenang dan kehilangan fungsinya, sehingga dianggap sebagai tanah musnah. Menurut Boedi Harsono, tanah musnah terjadi ketika tanah kehilangan sifat fisiknya sebagai objek tetap.⁸⁵

Pembebasan lahan untuk proyek Jalan Tol Demak-Semarang telah dimulai beberapa tahun yang lalu dan masih berlangsung hingga saat ini. Pembebasan lahan mengalami berbagai kendala, terutama karena sebagian besar lahan terkena rob atau banjir air laut yang dianggap sebagai tanah

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 85

musnah dan warga enggan menyerahkan lahan mereka yang telah tertutup air laut. Pemerintah berupaya mencari solusi melalui berbagai mekanisme untuk menyelesaikan permasalahan ini dan memastikan proses pembebasan lahan dapat segera rampung.⁸⁶

Proses pembebasan lahan untuk proyek Jalan Tol Demak-Semarang melibatkan beberapa tahap, termasuk identifikasi lahan, penilaian harga, dan pembayaran kompensasi. Tahap ini diawasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat terdampak. Pengadaan tanah dalam kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (materiil) dan non-fisik (immaterial). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya. Kompensasi atas faktir fisik (materiil) meliputi penggantian atas , Tanah hak baik yang bersertifikat dan yang belum bersertifikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa atas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang memiliki kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non-fisik (immaterial) yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.

⁸⁶ <https://www.antarane.ws.com/> diakses tanggal 1 september 2024, pukul 20.00 WIB

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, mengenai pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

1. Uang

Ganti kerugian dalam bentuk uang pada Pasal 78 ini ialah memberikan ganti rugi tersebut dalam bentuk mata uang Rupiah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk dan dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Serta memberikan ganti rugi dalam bentuk uang sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana pengadaan tanah yang dapat dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) hari ataupun lebih dari 17 (tujuh belas) hari namun dalam hal tertentu. Validasi oleh ketua pelaksana pengadaan tanah merupakan kegiatan pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil inventarisasi, identifikasi satuan tugas A dan satuan tugas B, Serta pemeriksaan kesesuaian rekapitulasi pihak yang berhak dengan bentuk ganti kerugian hasil musyawarah.⁸⁷

2. Tanah pengganti

Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti berdasarkan pada Pasal 76 ayat (1) huruf b haruslah berdasarkan permintaan tertulis dari

⁸⁷ Wawancara dengan Ibu Diah, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak, tanggal 2 Agustus 2024

ketua pelaksana pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah atau pengelola maupun pengguna barang milik negara, barang milik daerah atau aset desa. Penyediaan tanah pengganti ini dilakukan melalui jual beli atau sesuai kesepakatan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Dan dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti. Proses dana penyediaan tanah pengganti ini dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.⁸⁸

3. Permukiman kembali

Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali ialah dilakukan melalui jual beli ataupun cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. dalam hal ini dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali ini dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Namun pemberian ganti kerugian ini dapat dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.

⁸⁸ *Ibid.*,

4. Kepemilikan saham

Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham menurut Pasal 82 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ialah bahwa bentuk ganti kerugian tersebut berbentuk perusahaan terbuka atau badan usaha yang telah mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, Kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, badan hukum milik negara atau badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum, hal ini diberikan oleh badan usaha milik negara.

5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak ialah dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.

Ketentuan tersebut dapat diikuti untuk melaksanakan bentuk dan jenis ganti rugi yang disepakati, serta menentukan jenis pilihan kompensasi (ganti rugi) sepenuhnya tergantung pada kesepakatan bersama antara pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah.

Pemberian ganti kerugian dapat diistilahkan sebagai pemberian kompensasi, akibat hak-hak atas tanahnya termasuk dengan benda-benda yang terkait dengan tanah dan juga diasumsikan pihak-pihak pemilik tanah yang menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara untuk kepentingan

umum. Selain itu istilah kompensasi juga dapat diartikan bahwa sejumlah uang yang diperoleh pemilik tanah setelah melepaskan haknya atau tanahnya senilai dengan nilai pasar terbuka ditambah dengan kerugian lain akibat pelepasan hak atas tanah. Selain dari tanah yang diambil, kerugian yang diderita sebagai akibat dari akuisisi juga harus diperhatikan dalam jumlah bayaran kompensasi.⁸⁹

Pemberian ganti rugi diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan penilaian dari musyawarah ataupun putusan Pengadilan Negeri atau putusan Mahkamah Agung, setelah dilakukannya pemberian ganti kerugian penerima ganti kerugian tersebut melakukan pelepasan hak. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai yang dikuasainya dengan atau tanpa ganti kerugian yang layak dan adil untuk kepentingan pihak lain, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁹⁰ Setelah itu memberikan bukti kepemilikan hak yaitu penyerahan sertifikat terhadap instansi badan pertanahan dan badan pertanahan ini akan meroya sertifikat tersebut.

Penyelenggaraan musyawarah dengan masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan ini memiliki waktu paling lama 30 hari pada hari kerja hasil penilaian dari tim penilai dan disampaikan kepada Lembaga

⁸⁹ Sumardjono, Maria S.W., 2007, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi. Buku Kompas, Jakarta, hal. 103

⁹⁰ Urip Santoso, "Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Magister Hukum*, Volume 5 Nomor 1, Program Pascasarjana Program Studi Magister Hukum, Universitas Wisnuwardhana, Malang, April 2014, hal. 21.

pertanahan agar menentukan bentuk serta besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah tersebut. Apabila bentuk dan besarnya ganti kerugian terjadi ketidaksepakatan dalam musyawarah maka pihak yang keberatan dapat mengajukan keberatan terhadap Pengadilan Negeri setempat dengan batas waktu paling lambat 14 hari dari musyawarah penetapan ganti rugi. Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan besaran ganti rugi selama 30 hari sejak diajukannya keberatan tersebut, apabila yang mengajukan masih keberatan atas putusan Pengadilan Negeri maka pihak yang berkeberatan dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung dengan waktu 14 kerja dan diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam waktu 30 hari kerja.⁹¹ Apabila musyawarah atas ganti kerugian dari Pemerintah oleh masyarakat yang berhak mengalami hambatan, berdasarkan Pasal 89 ayat (1), (2) dan (3) mengatur bahwa:

1. Dalam hal terdapat penitipan ganti kerugian, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
2. Penitipan ganti kerugian diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Penitipan ganti kerugian dilakukan dalam hal :

⁹¹ Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, I Wayan Arthanaya, and Luh Putu Suryani, 2021 , Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Analogi Hukum*, volume 3 nomor 1, hal. 4

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri.
- b. Pihak yang berhak menolak besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap.
- c. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaanya
- d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian
 - 1) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
 - 2) Masih dipersengketakan kepemilikannya
 - 3) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau
 - 4) Menjadi jaminan di bank

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 mengatur mekanisme dan prosedur pembebasan lahan untuk pembangunan infrastruktur penting, termasuk penetapan dan kompensasi bagi tanah yang dianggap musnah. Regulasi ini memberikan kerangka hukum yang jelas bagi pelaksanaan proyek-proyek besar seperti Jalan Tol Demak-Semarang. Suatu bidang tanah ditetapkan kedalam kategori tanah musnah, berdasarkan Pasal 3 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 dengan melalui beberapa tahapan yaitu:

1. Penetapan Lokasi

Pada tahap penetapan lokasi, Kepala Kantor Badan Pertanahan menetapkan lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah

musnah berdasarkan hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi atau informasi pemberitahuan dari instansi pusat, daerah maupun masyarakat atau pihak lain. Dalam penetapan lokasi dilengkapi dengan peta lokasi dan data awal atas bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah dengan memuat setidaknya nama pemegang hak, jenis dan nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang tanah, desa/kelurahan, kecamatan letak tanah, luas tanah, penggunaan/pemanfaatan tanah, dan/atau catatan pendaftaran atau catatan lainnya. Pelaksanaan tugas tim peneliti tanah musnah paling lama 90 hari sejak tanggal Keputusan Pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah.⁹²

2. Pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah

Setelah menetapkan lokasi Bidang Tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Tim Peneliti Tanah Musnah yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Susunan keanggotaan Tim Peneliti Tanah Musnah terdiri dari:⁹³

- a. Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Asisten bupati/wali kota yang membidangi pemerintahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota;
- c. Kepala seksi survei dan pemetaan Kantor Pertanahan sebagai anggota;

⁹² Pasal 4 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

⁹³ Pasal 5 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

- d. Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan sebagai anggota;
- e. Kepala seksi penataan pertanahan Kantor Pertanahan sebagai anggota;
- f. Unsur dinas yang membidangi kelautan/perikanan dan/atau instansi terkait sebagai anggota;
- g. Kepala desa/lurah letak tanah sebagai anggota;
- h. Koordinator pemeliharaan data pertanahan pada Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris bukan anggota.

Tim Peneliti Tanah Musnah mempunyai tugas:

- a. melaksanakan sosialisasi dalam rangka kegiatan penetapan tanah musnah;
- b. melaksanakan identifikasi dan inventarisasi bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah serta mengumpulkan alat bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah;
- c. melakukan pemeriksaan lapangan atas bidang tanah mengenai penguasaan, penggunaan/pemanfaatan tanah, keadaan tanah dan batas-batas bidang tanah;
- d. melakukan rapat koordinasi dalam rangka pengkajian;
- e. menyusun Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah;

- f. melaksanakan tugas lain yang terkait identifikasi, inventarisasi dan pengkajian tanah musnah yang ditugaskan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- g. melakukan pemantauan dan pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi.

3. Sosialisasi

Kegiatan sosialisasi dilaksanakan paling sedikit 1 kali di kantor desa/kelurahan letak tanah atau tempat yang ditentukan.⁹⁴

4. Identifikasi, Inventarisasi dan Pengkajian

Kegiatan identifikasi dan inventarisasi atas bidang tanah yang meliputi jenis hak, alat bukti tertulis kepemilikan tanah berupa sertifikat atau alas hak lainnya, pemilikan tanah, pemanfaatan tanah, keadaan tanah saat ini, luas tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, dan batas bidang tanah. Kemudian dilanjutkan dengan risalah Tim Peneliti Tanah Musnah dengan memuat dasar hukum atas hapusnya hap pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah, uraian atas hak yang akan ditetapkan sebagai tanah musnah, uraian atas data pendukung tanah musnah, pengkajian atas tanah musnah, kesimpulan dan rekomendasi bidang tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah baik sebagian atau seluruhnya.⁹⁵

⁹⁴ Pasal 7 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

⁹⁵ Pasal 8 dan Pasal 10 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

5. Pengumuman

Bidang tanah sudah ditetapkan sebagai tanah musnah, maka Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan bidang tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah musnah secara tertulis dan terbuka pada kantor desa/kelurahan dan kantor pertanahan atau website kementerian selama 14 hari kalender untuk memberikan prioritas bagi pemegang hak atas tanah untuk melaksanakan rekontruksi atau reklamasi. Selama masa pengumuman pemegang hak tidak membuat surat pernyataan untuk melaksanakan rekontruksi atau reklamasi maka dianggap tidak berkenan dan menyetujui bidang tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah.⁹⁶

6. Pelaksanaan Rekontruksi Atau Reklamasi Apabila Pemilik Tanah Menyatakan Akan Melaksanakan Rekontruksi Dan/Atau Reklamasi

Apabila pemegang hak berkenan melakukan rekontruksi ataupun reklamasi maka diberikan jangka waktu selama 1 tahun untuk melaksanakannya. Dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah tidak melakukan rekonstruksi atau reklamasi maka Bidang Tanah ditetapkan sebagai tanah musnah. Tanah yang ditetapkan musnah, maka pemegang hak pengelolaan atau hak atas tanah akan diberikan bantuan dana kerohiman.

⁹⁶ Pasal 12 dan Pasal 14 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

7. Penerbitan keputusan penetapan tanah musnah

Penetapan tanah musnah dapat dilakukan terhadap Bidang Tanah baik sebagian atau seluruhnya.

Pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah wajib menyerahkan sertipikat Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah untuk dicatat hapusnya hak. Pencatatan hapusnya Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah karena tanahnya musnah dilaksanakan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang Penetapan Tanah Musnah. Pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah, sertipikat, surat ukur, daftar nama dan/atau daftar umum lainnya. Pencatatan dilakukan dengan:⁹⁷

1. Mencoret nomor hak yang bersangkutan pada buku tanah, sertipikat, surat ukur, daftar nama dan/atau daftar umum lainnya;
2. Pada halaman perubahan buku tanah dan sertipikat dicatat “Hak Atas Tanah hapus karena tanahnya musnah sesuai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... tentang Penetapan Tanah Musnah tanggal Nomor”
3. Buku tanah dan sertipikat Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sertipikat yang tidak diserahkan maka dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender, maka hapusnya Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah karena tanahnya musnah diumumkan pada kantor kelurahan/desa,

⁹⁷ Wawancara dengan Ibu Diah, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak, tanggal 2 Agustus 2024

atau nama lain lokasi letak tanah, Kantor Pertanahan, dan/atau website Kementerian.⁹⁸

Pasal 42A Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum berada pada lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 43 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa Proses penyelesaian perubahan status atas Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, tanah terindikasi sebagai tanah musnah, dan/ atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, dan Pasal 42A harus dilakukan sampai dengan Penetapan lokasi.

Tanah musnah akan terhapus hak atas tanahnya dan jika tanah musnah tersebut menjadi objek pengadaan tanah maka tidak diberikan ganti kerugian namun diberikan dalam bentuk bantuan dana kerohiman.

⁹⁸ Pasal 18 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Perpres 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, Pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman adalah pemegang hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar atas tanah yang ditetapkan sebagai Tanah Musnah yang akan digunakan dan/atau dilakukan rekonstruksi atau reklamasi oleh pemerintah pusat/ pemerintah daerah atau pihak lain dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Selanjutnya dalam pasal 1 ayat (8) dijelaskan bahwa dana kerohiman adalah dana santunan yang diberikan kepada pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Kriteria pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman menurut Pasal 4 adalah sebagai berikut :

1. Pemegang Hak Atas Tanah yang tidak menggunakan hak prioritasnya untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi atas tanah miliknya karena akan digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Dalam hal subjek merupakan perorangan, harus memiliki identitas atau keterangan kependudukan yang disahkan oleh kecamatan setempat atau instansi yang berwenang.
3. Dalam hal subjek merupakan badan hukum, harus memiliki akta pendirian badan hukum yang disahkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia.

4. Memiliki bukti penguasaan, kepemilikan penggunaan, dan/atau atas bidang tanah baik terdaftar maupun belum terdaftar.

Besarnya dana kerohiman diatur dalam Pasal 13 Perpres 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, yaitu :

1. Penghitungan bantuan Dana dilakukan oleh Penilai.
2. Dalam hal tidak terdapat Penilai, penghitungan bantuan Dana Kerohiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilai Publik.
3. Penghitungan bantuan Dana Kerohiman oleh Penilai atau Penilai Publik dilakukan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia.
4. Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah, atas permintaan Tim Terpadu.
5. Penilai atau Penilai Publik melakukan penghitungan bantuan Dana Kerohiman setelah menerima salinan dokumen rencana Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dan Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah yang memuat peta telaah dan daftar nominatif dari Instansi yang memerlukan Tanah,
6. Luas bidang tanah yang tertera pada peta telaah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diperoleh berdasarkan

penunjukan oleh Pihak yang Berhak Menerima Bantuan Dana Kerohiman atau kuasanya yang disertai dengan bukti penguasaan, kepemilikan penggunaan, dan/atau pemanfaatan atas bidang tanah baik terdaftar maupun belum terdaftar.

Teori *Law as a Tool of Social Engineering* oleh Roscoe Pound memandang hukum sebagai instrumen untuk mengubah dan mengarahkan masyarakat menuju tujuan sosial yang diinginkan.⁹⁹ Dalam konteks Jalan Tol Demak-Semarang, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres 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 berfungsi sebagai alat untuk mendorong pembangunan infrastruktur yang meningkatkan konektivitas dan perekonomian daerah. Dengan mengatur proses pembebasan lahan dan kompensasi atau dana kerohiman bagi tanah yang musnah, pemerintah menggunakan hukum untuk memastikan bahwa pembangunan jalan tol berjalan lancar tanpa mengorbankan hak-hak pemilik tanah. Ini adalah contoh konkret bagaimana hukum digunakan untuk mencapai tujuan sosial yang lebih besar, yaitu pembangunan infrastruktur dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Penerapan teori *Law as a Tool of Social Engineering* dalam konteks ini

⁹⁹ Roscoe Pound, 1922, *An Introduction to the Philosophy of Law*, Yale University Press, New Haven, hal. 30

terlihat dalam kebijakan pemerintah yang mendorong pembangunan infrastruktur melalui pembebasan lahan. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres 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 digunakan sebagai alat untuk mengatur proses pembebasan lahan, termasuk penetapan tanah musnah, sehingga dapat mencapai tujuan pembangunan nasional yang lebih luas.

Gustav Radbruch dalam teori keadilannya menekankan bahwa hukum harus mencerminkan nilai-nilai keadilan. Dalam konteks penetapan tanah musnah akibat proyek jalan tol, keadilan tercermin dalam cara pemerintah menangani kompensasi dan perlindungan hak-hak pemilik tanah. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres 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, mengatur bahwa pemilik tanah yang lahannya musnah berhak mendapatkan kompensasi atau dana kerohiman yang adil dan layak. Proses penilaian tanah musnah harus transparan dan melibatkan partisipasi dari masyarakat terdampak untuk memastikan bahwa

kompensasi yang diberikan sesuai dengan nilai tanah sebelum terjadi kerusakan. Ini menunjukkan upaya pemerintah untuk menerapkan prinsip-prinsip keadilan dalam regulasi pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan teori keadilan Gustav Radbruch, penting untuk memastikan bahwa setiap langkah dalam proses penetapan tanah musnah mencerminkan prinsip-prinsip keadilan. Pemerintah harus memastikan bahwa semua pemilik tanah mendapatkan kompensasi atau dana kerohiman yang adil dan prosesnya dilakukan secara transparan dan partisipatif.

Teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum harus memberikan kepastian dan kejelasan bagi masyarakat. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres 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 memberikan kerangka hukum yang jelas dan rinci mengenai prosedur penetapan tanah musnah dan kompensasinya. Regulasi ini memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam proses pembebasan lahan memiliki panduan yang jelas dan dapat diprediksi. Kepastian hukum ini penting untuk mengurangi ketidakpastian dan potensi konflik yang mungkin timbul selama proses pembebasan lahan dan kompensasi tanah musnah. Dengan adanya peraturan yang jelas, masyarakat dapat memahami hak-hak mereka dan langkah-

langkah yang harus diambil jika lahan mereka terkena dampak pembangunan jalan tol. Penerapan teori kepastian hukum dalam konteks ini menuntut adanya regulasi yang jelas dan konsisten mengenai penetapan tanah musnah. Prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan harus diikuti secara ketat untuk memberikan kepastian kepada semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian diatas maka pengaturan penetapan tanah musnah yang terdampak pembebasan jalan tol Demak-Semarang yaitu proses awal penetapan tanah musnah dimulai dengan identifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tim penilai melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan apakah tanah tersebut memang memenuhi kriteria sebagai tanah musnah. Setelah penetapan, pemilik tanah diberi informasi mengenai status lahan mereka, serta prosedur untuk mendapatkan kompensasi atau dana kerohiman. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17/2021, tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah sebelumnya hanya mendapatkan kompensasi sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun, dengan adanya perubahan peraturan, yaitu Perpres 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, tanah yang terdampak banjir rob dalam proyek tol Demak-Semarang sekarang bisa mendapatkan ganti rugi

penuh berdasarkan penilaian nilai pasar yang lebih adil oleh tim appraisal. Pengaturan penetapan tanah musnah ini bertujuan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat yang terdampak oleh proyek infrastruktur besar. Selain memberikan kompensasi yang adil, pengaturan ini juga membantu mempercepat proses pembangunan dengan mengurangi sengketa tanah yang mungkin muncul. Dalam kasus Jalan Tol Demak-Semarang, banyak lahan di daerah Kaligawe-Sayung yang terkena banjir rob, dan pengaturan ini telah menjadi solusi penting untuk mengatasi masalah lahan yang sebelumnya menjadi penghambat pembangunan tol.

B. Kepastian Hukum Terhadap Pengaturan Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.¹⁰⁰ Sedemikian penting fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia maka perlu adanya landasan hukum yang menjadi pedoman dan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, dalam pelaksanaan dan penyelesaian pertanahan, khususnya pada persoalan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum.¹⁰¹

¹⁰⁰ Putri, C. A., Gunarto, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) hal.268.

¹⁰¹ Mochamad Elmo, Amin Purnawan, 2018, Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, hal. 234

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.¹⁰²

Pelaksana Harian (Plh) Asisten Ekonomi dan Pembangunan Provinsi Jawa Tengah, Eni Lestari, mewakili Penjabat Gubernur Jawa Tengah Nana Sudjana menyampaikan, tanah musnah dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang disebabkan oleh fenomena banjir rob. Keberadaan jalan tol diharapkan bisa mengurangi banjir. Banjir rob adalah banjir yang disebabkan oleh kenaikan air laut yang menggenangi daratan, khususnya di wilayah pesisir. Di wilayah Semarang Timur, terutama daerah Kaligawe-Sayung, fenomena banjir rob terjadi cukup parah dan menyebabkan beberapa lahan menjadi tidak layak untuk digunakan. Tanah di wilayah ini seringkali terendam air dalam jangka waktu yang lama, yang akhirnya merusak struktur tanah dan mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat lagi dimanfaatkan untuk aktivitas ekonomi atau pembangunan infrastruktur lainnya. Dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang, banjir rob telah menjadi tantangan signifikan yang memperlambat proses pembangunan.¹⁰³

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ Wawancara dengan Eni Lestari Pelaksana Harian (Plh) Asisten Ekonomi dan Pembangunan Provinsi Jawa Tengah, tanggal 28 Agustus 2024

Tanah yang terendam dan rusak akibat banjir rob ini akhirnya ditetapkan sebagai tanah musnah, yang kemudian harus diatur dan mendapatkan kompensasi atau dana kerohiman sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2023 Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Masyarakat Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tanah musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah.

Kepastian hukum dalam penetapan tanah musnah akibat pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang sangat penting untuk melindungi hak-hak pemilik tanah yang terdampak. Adanya kepastian hukum mengenai status tanah melalui penetapan bidang tanah yang terdampak banjir rob yang ditetapkan sebagai tanah musnah atau tidak, maka dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Jika suatu bidang tanah dikategorikan sebagai tanah musnah maka mengikutsertakan hapusnya hak atas tanah tersebut. Hal ini dipertegas dalam Pasal 27 UUPA bahwa tanah yang musnah berarti hak milik atas tanah tersebut hapus. Tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah, maka pemilik hak akan diberikan kompensasi atau dana kerohiman.

Sebelum adanya Perpres 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, tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah hanya mendapatkan kompensasi sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kompensasi ini dianggap tidak adil oleh banyak pihak, terutama pemilik tanah yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, Perpres baru ini mengubah aturan kompensasi menjadi lebih adil dengan memberikan ganti rugi penuh berdasarkan penilaian nilai pasar yang dilakukan oleh tim appraisal independen.

Gustav Radbruch menempatkan keadilan sebagai nilai yang paling fundamental dalam hukum. Dalam situasi di mana terjadi konflik antara keadilan dan nilai-nilai lainnya seperti kepastian hukum, Radbruch berargumen bahwa keadilan harus diutamakan. Keadilan adalah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan sedikit yang dapat diartikan memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan apa yang menjadi haknya. Keadilan berasal dari kata “Adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak (memihak pada yang benar), berpegang pada kebenaran (sepatutnya), dan tidak sewenang-wenang.¹⁰⁴ Pada hakikatnya, keadilan adalah suatu sikap untuk memperlakukan seseorang sesuai dengan haknya. Dan yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan

¹⁰⁴ Rizka Maulinda, Dahlan, M. Nur Rasyid, Perlindungan Hukum bagi Pekerja Kontrak Waktu Tertentu dalam Perjanjian Kerja pada PT. IU Kanun *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18, Nomor 3, (Desember, 2016), hal. 337

sesuai dengan harkat dan martabatnya, yang sama derajatnya, yang sama hak dan kewajibannya, tanpa membeda-bedakan suku, keturunan, agama, dan golongan. Keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Prinsip konsepsi keadilan adalah menunjukkan hak-hak dan kewajiban dasar serta menentukan pemetaan yang layak, hal ini mempengaruhi problem-problem efisiensi, koordinasi, dan stabilitas. Keadilan punya prioritas tertentu menjadi kebajikan utama dari institusi.¹⁰⁵

Berdasarkan Perpres Nomor 27 Tahun 2023, keadilan ini dapat dilihat dari bagaimana aturan tersebut mengatur kompensasi atau dana kerohiman yang adil bagi pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang. Peraturan ini memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah yang tanahnya diidentifikasi sebagai tanah musnah dilindungi secara adil, dan kompensasi atau dana kerohiman yang diberikan sesuai dengan kerugian yang mereka alami. Jika peraturan ini diterapkan dengan cara yang tidak adil, misalnya dengan memberikan kompensasi yang terlalu rendah atau tidak sesuai dengan nilai sebenarnya dari tanah tersebut, maka menurut Radbruch, hukum tersebut tidak dapat dianggap sebagai hukum yang baik, meskipun memberikan kepastian hukum.

Keadilan dalam pemberian kompensasi ini dirasakan oleh Penerima dana kerohiman asal Desa Purwosari Sayung. Mas'ud, berterima kasih

¹⁰⁵ John Rawls, 2006, *Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara "A Theory of Justice"*, Terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Cetakan pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 3

karena diberi Dana Kerohiman. Menurut Mas'ud rencananya, dana yang diterima sekitar Rp400 juta, sebagian akan dimanfaatkan untuk ibadah umrah, tidak untuk beli tanah lagi karena sudah tua.¹⁰⁶

Tim Terpadu Pemerintah Provinsi Jawa Tengah melaksanakan Pembayaran Dana Kerohiman pada Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan, dalam rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Seksi 1 (Kaligawe-Sayung) Tahap II. Kegiatan itu berlangsung di Aula Kantor Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, pada tanggal 8 Agustus 2024. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jateng, Arief Djatmiko mengatakan, kegiatan itu merupakan pemberian Dana Kerohiman tahap II pada penanganan dampak sosial kemasyarakatan, dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Seksi 1 (Kaligawe-Sayung). Setelah tahap I selesai dilakukan 15-16 Desember 2023 lalu. Pemberian Dana Kerohiman tahap II, yang secara keseluruhan hampir selesai. Tahap II ini akan menyerahkan 103 bidang lahan kepada masyarakat terdampak. Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Jawa Tengah-DIY menyediakan anggaran Dana Kerohiman untuk 103 bidang lahan di Demak dan Semarang sebesar Rp49 miliar. Rinciannya, lahan Semarang hanya satu bidang lahan, dan lainnya 102 bidang lahan adalah lahan di wilayah terdampak di Demak. Arief mengingatkan kepada penerima Dana Kerohiman agar memanfaatkan dana secara bijak, dan tidak menggunakan

¹⁰⁶ Wawancara dengan Bapak Mas'ud Warga Sayung, tanggal 27 Agustus 2024

uangnya untuk kebutuhan konsumtif semata. Dana kerohiman ini diharapkan bisa untuk membeli lahan, agar petani lebih produktif atau memanfaatkannya untuk modal unit usaha lain, agar mandiri ke depannya.¹⁰⁷

Di sisi lain, Gustav Radbruch juga menekankan pentingnya kepastian hukum, yang berarti bahwa hukum harus jelas, konsisten, dan dapat diandalkan. Kepastian hukum memberikan panduan yang tegas bagi individu dan masyarakat dalam bertindak, sehingga mereka tahu apa yang diharapkan dan bagaimana mereka dilindungi di bawah hukum.

Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹⁰⁸ Hukum yang ditegakan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak

¹⁰⁷ Wawancara dengan Bapak Arief Djatmiko, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jateng, tanggal 27 Agustus 2024

¹⁰⁸ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23.

main hakim sendiri. Keadaan seperti ini akan menjadikan kehidupan berada dalam suasana “*social disorganization*” atau kekacauan sosial.¹⁰⁹

Berdasarkan Perpres Nomor 27 Tahun 2023, kepastian hukum ini terlihat dari pengaturan yang jelas mengenai proses identifikasi tanah musnah, mekanisme pemberian kompensasi, serta prosedur penyelesaian sengketa. Kepastian hukum yang diberikan oleh perpres ini sangat penting untuk memastikan bahwa proses penanganan dampak sosial akibat tanah musnah berjalan dengan lancar, tanpa menimbulkan kebingungan atau ketidakpastian di kalangan masyarakat yang terdampak.

Kepastian hukum dan keadilan juga dirasakan oleh Penerima dana kerohiman lain yaitu Fauzi. Fauzi menyampaikan, kalau lahannya terkena proyek jalan tol seluas 5000 meter persegi. Selama ini, lahan dimanfaatkan untuk usaha tambak, karena lahannya tenggelam. Sertifikatnya pun sudah rusak karena dimakan rayap. Meskipun Sertipikat tanah telah rusak, tetapi tetap diterima oleh petugas selama proses pencairan Dana Kerohiman berlangsung, petugas juga bersedia mencairkan Dana Kerohiman.¹¹⁰

Kepastian hukum dan kemaslahatan merupakan dua aspek penting yang harus diperhatikan dalam pemberian ganti rugi atas tanah musnah yang terdampak oleh pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang. Masalah merupakan bentuk *masdar(adverd)* dari *fi'il (verb) salaha*. Dengan demikian, maka terlihat, bahwa kata *maslahah* dan kata manfaat yang juga

¹⁰⁹ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 85.

¹¹⁰ Wawamncara dengan Bapak Fauzi, Penerima Dana Kerohiman, tanggal 27 Agustus 2024

berasal dari bahasa Arab mempunyai makna atau arti yang sama. Menurut Imam Al-Ghazali (450-505H.), bahwa pada dasarnya (secara bahasa atau *'urf*), kata *al-maslahah* menunjuk pengertian meraih manfaat atau menghindarkan kemadharatan (bahaya).¹¹¹

Muhammad Mustafa Syalabi menjelaskan, bahwa *al-maslahah* adalah sesuatu yang bentuknya yang sempurna, ditinjau dari segi peruntukan sesuatu tersebut. Misalnya, keadaan *masalahah* pada pena adalah untuk menulis. Di samping itu, akibat dari suatu perbuatan yang melahirkan *masalahah* juga disebut dengan *masalahah*. Dalam hal ini, pemakaian kata *al-maslahah* dalam perbuatan tersebut bersifat *majaz*.¹¹² Secara terminologi, para ulama mendefinisikan *al-maslahah*. Menurut Imam Al-Ghazali,¹¹³ bahwa pada dasarnya *al-maslahah* adalah suatu gambaran meraih manfaat atau menghindarkan kemadharatan. Akan tetapi, bukan itu yang dimaksudkan beliau, sebab meraih manfaat dan menghindarkan kemadharatan adalah tujuan dari kemaslahatan manusia dalam mencapai maksudnya. Yang dimaksudkan oleh beliau, bahwa *al-maslahah* adalah memelihara tujuan-tujuan syara'. Uraian Imam Al-Ghazali tersebut dapat dipahami, bahwa *al-maslahah* dalam pengertian *syar'i* ialah meraih manfaat dan menolak kemadharatan dalam rangka memelihara tujuan *syara'*, yaitu memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara akal, memelihara

¹¹¹ Redaksinya adalah "*am ma mashlahatu fi 'ibaratin fil ashl 'an jalb manfaat au daf'i*". Abu Hamid Muhammad Ibn Muhammad Al-Ghazali, Tanpa tahun, *Mustasfa min 'ilmi al ushul*, Juz I, Al-Kutub Al-Ilmiyah, Beirut, hal. 286.

¹¹² Muhammad Mustafa Syalabi, 1981, *Ta'lim al-Ahkam*, Dar Al-Nahdah Al-Arabiyyah, Beirut, hal. 278.

¹¹³ Imam Al-Ghazali, *Op.Cit.*, Juz I, hal. 286.

keturunan, dan memelihara harta. Menggunakan perkataan lain, bahwa upaya meraih manfaat atau menolak kemadharatan yang semata-mata demi kepentingan duniawi tanpa mempertimbangkan tujuan syara'. Apabila bertentangan dengannya, maka tidak dapat disebut dengan *al-maslahah*, tetapi merupakan *mafsadah*. Imam Al-Ghazali berkata, bahwa “semua yang mengandung pemeliharaan tujuan *syara'* yang lima ini merupakan *al-maslahah* dan semua yang mengabaikan tujuan ini merupakan *mafsadah*”. Adapun menolak yang mengabaikannya itu justru merupakan *al-maslahah*.¹¹⁴

Seorang pemikir Islam yang bernama Imam Asy-Syatiby banyak menjelaskan tentang teori *al-mashlahah* (kemaslahatan) dalam karyanya *Al-muwafaqat* melalui konsep *maqasyidusy syari'ah* (tujuan hukum syara'). Syari'at Islam bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan umum (*mashlahah al-'ammah*) dengan cara menjadikan aturan hukum syari'ah yang paling utama dan sekaligus menjadi *shalihah li kulli zaman wa makan* (*kompatibel* dengan kebutuhan ruang dan waktunya) untuk sebuah kehidupan manusia yang adil, bermartabat dan bermaslahat.

Konsep ini telah diakui oleh para ulama dan oleh karena itu mereka memformulasikan suatu kaidah yang cukup populer, yaitu "Di mana ada maslahat, di sana terdapat hukum Allah."¹¹⁵ Teori masalah di sini menurut Masdar F. Mas'udi sama dengan teori keadilan sosial dalam istilah filsafat

¹¹⁴ Juhaya S. Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Cetakan ke I, Pustaka Setia, Bandung, hal. 155.

¹¹⁵ Muhammad Sa'id Ramdan al-Buti, 1977, *Dawabit al-Maslahah fi as-Syariah al-Islamiyah*, Mu'assasah ar-Risalah, Beirut, hal.12.

hukum.¹¹⁶ Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua,emanusiaan yang adil dan beradab, di samping itu juga termuat dalam sila kelima, Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia yang lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Allah SWT. Keadilan sosial dalam butir pengamalan Pancasila seperti yang tertuang dalam P4 (Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila) pada Tap MPR No. I/MPR/2003. Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia adalah sebagai berikut:¹¹⁷

1. Mengembangkan perbuatan yang luhur, yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan kegotongroyongan;
2. Mengembangkan sikap adil terhadap sesama;
3. Menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban;
4. Menghormati hak orang lain;
5. Suka memberi pertolongan kepada orang lain agar dapat berdiri sendiri;
6. Tidak menggunakan hak milik untuk usaha-usaha yang bersifat pemerasan terhadap orang lain;

¹¹⁶ Masdar F. Mas'udi, Meletakkan Kembali Maslahat Sebagai Acuan Syari'ah, *Jurnal Ilmu dan Kebudayaan Ulumul Qur'an*, No.3, Vol. VI, 1995, hal. 97.

¹¹⁷ *Ibid.*

7. Tidak menggunakan hak milik untuk hal-hal yang bersifat pemborosan dan gaya hidup mewah;
8. Tidak menggunakan hak milik untuk bertentangan dengan atau merugikan kepentingan umum;
9. Suka bekerja keras;
10. Suka menghargai hasil karya orang lain yang bermanfaat bagi kemajuan dan kesejahteraan bersama;
11. Suka melakukan kegiatan dalam rangka mewujudkan kemajuan yang merata dan berkeadilan sosial.

Kemaslahatan menekankan pada aspek kesejahteraan umum dan keadilan sosial dalam proses pemberian ganti rugi. Kemaslahatan berarti bahwa ganti rugi yang diberikan harus benar-benar memenuhi kebutuhan dan kepentingan pemilik tanah yang terdampak, sehingga mereka tidak hanya memperoleh kompensasi yang setara dengan nilai tanah yang musnah, tetapi juga mendapatkan dukungan untuk mempertahankan atau meningkatkan kualitas hidup mereka setelah tanah mereka hilang. Ini melibatkan pertimbangan tidak hanya nilai ekonomi tanah tetapi juga dampak sosial dan ekonomi yang lebih luas pada pemilik tanah dan masyarakat sekitar. Kemaslahatan juga berarti bahwa proses pemberian ganti rugi harus dilakukan dengan mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan umum yang mendesak untuk pembangunan infrastruktur dengan hak-hak individu yang terdampak.

Kemaslahatan dalam pemberian ganti rugi juga menuntut adanya keseimbangan yang adil antara kepentingan umum (seperti pembangunan infrastruktur yang meningkatkan kemaslahatan publik) dan kepentingan individu (seperti hak atas tanah dan kesejahteraan pemilik tanah). Dalam analisis ini, pemberian ganti rugi harus memperhatikan tidak hanya kebutuhan jangka pendek tetapi juga dampak jangka panjang terhadap kehidupan pemilik tanah. Jika ganti rugi hanya berfokus pada aspek finansial tanpa memperhitungkan dampak sosial dan ekonomi yang lebih luas, maka kemaslahatan yang diharapkan tidak akan tercapai sepenuhnya.

Selain itu, prinsip kemaslahatan menekankan pentingnya partisipasi dan transparansi dalam proses pemberian ganti rugi. Keterlibatan aktif dari pemilik tanah dalam proses penentuan ganti rugi memastikan bahwa kebutuhan dan kepentingan mereka benar-benar dipertimbangkan. Transparansi dalam prosedur juga penting untuk membangun kepercayaan dan mengurangi potensi konflik yang dapat muncul dari ketidakpuasan terhadap besaran atau metode pemberian ganti rugi. Dengan melibatkan pemilik tanah secara aktif dan menjalankan proses yang transparan, kemaslahatan yang dihasilkan dari pembangunan tol ini dapat dirasakan secara lebih merata.

Pemberian ganti rugi atas tanah musnah yang terdampak pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang demi tercapainya kemaslahatan, harus dirancang untuk memastikan bahwa manfaat yang dihasilkan dari proyek tersebut tidak hanya dinikmati oleh masyarakat secara umum tetapi

juga oleh individu yang kehilangan tanah mereka. Ganti rugi yang adil, transparan, dan mempertimbangkan kesejahteraan jangka panjang pemilik tanah akan menciptakan keseimbangan yang harmonis antara kepentingan publik dan hak-hak individu, sehingga kemaslahatan yang diharapkan dari pembangunan ini dapat tercapai secara optimal.

Berdasarkan udaiian diatas kepastian hukum terhadap pengaturan tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang terjamin dengan Perpres Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 52 Tahun 2022. Peraturan ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat terkait pemberian kompensasi atau dana kerohiman bagi tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah. Tanah yang terdampak banjir rob dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang sekarang berhak atas ganti rugi penuh berdasarkan nilai pasar yang dinilai oleh tim appraisal. Ini memperbaiki ketentuan sebelumnya, di mana kompensasi hanya 25% dari NJOP, sehingga memastikan perlindungan hak-hak pemilik tanah dan meningkatkan keadilan sosial dalam proses pengadaan tanah. Dengan demikian, kepastian hukum memberikan fondasi yang kokoh bagi proses pemberian ganti rugi, sedangkan kemaslahatan memastikan bahwa hasil akhirnya benar-benar memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat, terutama pemilik tanah yang terdampak. Kombinasi dari kedua prinsip ini penting untuk mencapai hasil yang adil, tidak hanya dari segi hukum tetapi juga dari segi sosial dan ekonomi, dalam proses pengadaan tanah musnah untuk pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang.

C. Contoh akta/litigasi**PELEPASAN HAK**

Nomor : 11.08.

Pada hari ini Selasa, tanggal duabelas Januari duaribu duapuluhempat (12-01-2024), pukul sepuluh lewat tigapuluh menit (10.30) Waktu Indonesia Barat; -----

-Berhadapan dengan saya **MUHAMMAD RIEFKY ABDILLAH, S.H., M.Kn** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-540.AH.02.01 Tahun 2020 tanggal enambelas September duaribu duapuluh (16-9-2020) diangkat selaku Notaris di Kota Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

I.Nyonya SHINTA KURNIA, lahir di Semarang, pada tanggal duapuluh tiga Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh delapan (23-08-1978), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Seteran nomor 13 B, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Miroto, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374074608650003, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud di dalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang turut

hadir dihadapan Saya, Notaris dan menandatangani Akta ini, yaitu **Tuan HARI PRATIKTU**, lahir di Kediri, pada tanggal duapuluh sembilan Maret seribu sembilanratus enampuluh tujuh (29-03-1967), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3372274608650003. -yang memberikan "Pelepasan Hak", untuk selanjutnya disebut:-----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. Tuan BAMBANG SUSENO, lahir di Semarang, pada tanggal lima Oktober seribu sembilanratus enampuluh enam (05-10-1966), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Berdikari nomor 98, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 007, Kelurahan/Desa Spondol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374110610660003. -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Sekretaris Dinas Pertanahan Kota Semarang yang dalam hal ini bertindak selaku Ketua Tim Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Pembangunan Tol Demak – Semarang berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kota Semarang nomor : 050/0226/2022 untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Kota Semarang yang dilekatkan dalam

minuta ini,selaku demikian bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Kota Semarang dan oleh karena itu sah mewakili Pemerintah Daerah Kota Semarang.-----

-yang menerima "Pelepasan Hak", untuk selanjutnya disebut :

----- **PIHAK KEDUA** -----

-Para penghadap telah saya, Notaris kenal. -----

-Para penghadap menjalani sebagaimana tersebut di atas menerangkan bahwa Pihak Pertama yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, dengan ini melepaskan segala hak yang ada pada dan atau dapat dijalankan oleh Pihak Pertama, atas : -----

-Hak Milik Nomor 223/ Trimulyo, dengan luas tanah ± 990 m² (lebih kurang sembilanratus sembilanpuluhmeter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-06-2004, Nomor: 0238/JETIS/2012, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.07.12.13.00679 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.101.033.011-0001.0, terletak didalam Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Genuk, Desa/ Kelurahan Trimulyo ,yang terdaftar atas nama **SHINTA KURNIA**.-----

-Demikian berikut segala sesuatu yang terdapat di atas tanah tersebut yang menurut sifat peruntukannya atau

menurut undang-undang dapat dianggap sebagai barang tidak bergerak, ialah demikian untuk kepentingan Pihak Kedua, agar supaya Pihak Kedua dapat mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang supaya Pihak Kedua mendapat hak sesuai dengan kegunaannya atas tanah yang diuraikan tersebut di atas. -----

-Para penghadap menjalani sebagaimana tersebut menerangkan bahwa pelepasan hak atas tanah itu adalah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tersebut di atas dengan batas-batas yang jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga seluruhnya berjumlah **Rp. 4.683.500.000,-** (empat milyar enam ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah). -----

-Dan selanjutnya pelepasan ini dilakukan menurut aturan-aturan dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1.** -----

-segala keuntungan yang didapat, begitu pula segala kerugian yang diderita mengenai tanah tersebut terhitung sejak akta pelepasan hak ini ditanda tangani adalah untuk dan menjadi tanggungan Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2.** -----

-Pihak Kedua mengetahui dengan betul keadaan tanah itu sehingga mengenai tanah itu Pihak Kedua tidak akan

mengajukan tuntutan apapun juga, baik mengenai luas atau batas-batasnya atau mengenai keadaannya. -----

-----**Pasal 3.**-----

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa tanah tersebut berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya adalah hak Pihak Pertama, belum dijual pada orang lain, digadaikan atau dibebani dengan hak lain berupa apapun juga, bebas dari sitaan dan tentang hal itu baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut dan oleh- karenanya Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain yang mengenai hal-hal tersebut di atas.

-----**Pasal 4.**-----

-Biaya akta ini dan segala biaya-biaya lainnya yang diperlukan untuk mendapat sesuatu hak yang sesuai dengan penggunaannya atas tanah tersebut dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya atas nama Pihak Kedua. --

-----**Pasal 5.**-----

Para penghadap menjalani sebagaimana tersebut menerangkan bahwa Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, dengan hak untuk

memindahkan kekuasaannya ini kepada orang lain khusus untuk mengurus segala sesuatu yang perlu dilakukan untuk terjadinya pelepasan hak itu, kemudian - sesudahnya tanah tadi menjadi tanah negara, lalu untuk mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang - supaya tanah itu diberikan dengan sesuatu hak yang sesuai penggunaannya kepada Pihak Kedua. -----

-maka untuk itu boleh menghadap di kantor-kantor dimana perlu mengajukan surat-surat permohonan, memberi keterangan-keterangan, membuat surat-surat dan akta-akta lain yang diperlukan, juga akta-aktadihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, lalu menandatangani serta mengerjakan segala sesuatu yang dianggap perlu guna menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan. Jikalau sesuatu tindakan untuk mencapai yang tersebut- dalam akta ini diperlukan kuasa dengan tegas, kuasa itu harus dianggap kata demi kata telah ditulis dalam- akta ini untuk selama Pihak Kedua belum mendapat hak - atas tanah tersebut dimana perlu menjalankan segala hak dan diharuskan memenuhi segala kewajiban Pihak Pertama sebagaimana yang berhak atas tanah tersebut, akan tetapi segalanya itu atas resiko Pihak Kedua sendiri dan mengenai itu Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak

lain berkenaan dengan tindakan-tindakan Pihak Kedua itu.
 -Kuasa-kuasa tersebut merupakan kuasa tetap yang tidak-
 dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena
 sebab-sebab yang dimaksud dalam pasal 1813 Kitab
 Undang-Undang Hukum Perdata. -----

-Kuasa-kuasa tersebut menjadi bagian yang tidak dapat -
 dipisahkan dengan akta ini yang tidak akan dibuat jika
 kuasa kuasa tersebut dihapuskan. -----

----- **Pasal 6.** -----

-Jika Pihak Kedua tidak mendapat ijin dari instansi yang
 berwenang untuk mendapat sesuatu hak atas
 tanah tersebut, maka pelepasan ini harus dianggap tidak
 pernah terjadi, dalam hal demikian Pihak Kedua dengan ini
 oleh Pihak Pertama diberi kuasa penuh yang tidak dapat
 dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-
 sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-
 Undang Hukum Perdata untuk memindahkan kuasa itu
 serta mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak
 lain atas nama Pihak Pertama dengan dibebaskan dari
 pertanggung jawaban sebagai kuasa dengan menerima uang
 pengganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya Pihak
 Kedua. -----

-Adapun penggantian yang sudah diberikan kepada Pihak -

Pertama yang tersebut di atas tidak akan dituntut lagi oleh Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 7.** -----

-Akhirnya para penghadap menerangkan bahwa mengenai akta ini dengan segala akibatnya yang mungkin timbul serta pelaksanaannya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Semarang. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

-Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Kota Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian akhir akta ini, dengan dihadiri oleh: ---

-1. Nyonya AULIA FITRI, lahir di Kota Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tegalsari, 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

-2. Nyonya INDIRA SARI, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor

3322134806690003. -----

Untuk sementara berada di Kota Semarang -----

-Keduanya karyawan saya Notaris sebagai saksi-saksidan

Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada

para penghadap dan para saksi, maka segera para

penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani

akta ini. -----

-Dibuat dengan dua coretan dan dengan dua penggantian. --

-Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana
mestinya. -----

- Dikeluarkan sebagai salinan; -----

Notaris



MUHAMMAD RIEFKY ABDILLAH, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pengaturan penetapan tanah musnah yang terdampak pembebasan jalan tol Demak-Semarang. Proses awal penetapan tanah musnah dimulai dengan identifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tim penilai melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan apakah tanah tersebut memang memenuhi kriteria sebagai tanah musnah. Setelah penetapan, pemilik tanah diberi informasi mengenai status lahan mereka, serta prosedur untuk mendapatkan kompensasi atau dana kerohiman. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17/2021, tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah sebelumnya hanya mendapatkan kompensasi sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun, dengan adanya perubahan peraturan, yaitu Perpres 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, tanah yang terdampak banjir rob dalam proyek tol Demak-Semarang sekarang bisa mendapatkan ganti rugi penuh berdasarkan penilaian nilai pasar yang lebih adil oleh tim appraisal. Pengaturan penetapan tanah musnah ini bertujuan untuk memberikan keadilan

bagi masyarakat yang terdampak oleh proyek infrastruktur besar. Selain memberikan kompensasi atau dana kerohiman yang adil, pengaturan ini juga membantu mempercepat proses pembangunan dengan mengurangi sengketa tanah yang mungkin muncul. Dalam kasus Jalan Tol Demak-Semarang, banyak lahan di daerah Kaligawe-Sayung yang terkena banjir rob, dan pengaturan ini telah menjadi solusi penting untuk mengatasi masalah lahan yang sebelumnya menjadi penghambat pembangunan tol.

2. Kepastian hukum terhadap pengaturan tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak-Semarang dapat terjamin dengan Perpres Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 52 Tahun 2022. Adanya kepastian hukum mengenai status tanah melalui penetapan bidang tanah yang terdampak banjir rob yang ditetapkan sebagai tanah musnah atau tidak, maka dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Peraturan ini juga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat terkait pemberian kompensasi atau dana kerohiman bagi tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah. Tanah yang terdampak banjir rob dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang sekarang berhak atas ganti rugi penuh berdasarkan nilai pasar yang dinilai oleh tim appraisal. Ini memperbaiki ketentuan sebelumnya, di mana kompensasi hanya 25% dari NJOP, sehingga memastikan perlindungan hak-hak pemilik tanah dan meningkatkan keadilan sosial dalam proses pengadaan tanah.

Dengan demikian, kepastian hukum memberikan fondasi yang kokoh bagi proses pemberian ganti rugi, sedangkan kemaslahatan memastikan bahwa hasil akhirnya benar-benar memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat, terutama pemilik tanah yang terdampak. Kombinasi dari kedua prinsip ini penting untuk mencapai hasil yang adil, tidak hanya dari segi hukum tetapi juga dari segi sosial dan ekonomi, dalam proses pengadaan tanah musnah untuk pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah diharapkan terus memperkuat regulasi terkait kepastian hukum tanah musnah yang terdampak pembangunan, seperti dalam proyek Jalan Tol Demak-Semarang. Peraturan yang jelas, adil, dan transparan perlu diterapkan secara konsisten agar masyarakat yang terdampak mendapatkan hak mereka dengan proses yang cepat dan akuntabel.
2. Masyarakat, khususnya pemilik tanah yang terdampak, perlu proaktif dalam memahami hak-hak mereka terkait proses kompensasi tanah musnah. Masyarakat harus terlibat secara aktif dalam setiap tahap proses penetapan tanah musnah, mulai dari identifikasi hingga pemberian kompensasi, untuk memastikan bahwa hak mereka dilindungi dan diproses dengan benar. Dengan memahami prosedur dan regulasi yang ada, masyarakat akan lebih siap dalam menghadapi dampak sosial ekonomi

akibat proyek pembangunan, serta bisa berperan dalam menjaga transparansi dan keadilan dalam proses tersebut



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abu Hamid Muhammad Ibn Muhammad Al-Ghazali, (Tanpa tahun), *Mustasfa min 'ilmi al ushul*, Juz I, Beirut: Al-Kutub Al-Ilmiah,
- Achmad Ali, (2010), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Makasar: Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar,
- Akbar Kurnia Wahyudi, (2011), *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, Surabaya: Prisma Mediatama,
- AP. Parlindungan, (1986), *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, (2010), *Teori Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- Effendy Perangin, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Erry Agus Priyono, (2003). *Materi Perkuliahan Matakuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang :UNDIP.
- Fajar Sugianto, (2014), *Economic Analysis of Law: Seri Analisis Ke-Ekonomian tentang Hukum, Seri Kesatu*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- G. Kartasapoetra, dkk, (1991), *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, (2012), *Tujuan Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Hyronimus Rhiti, (2011), *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Irawan Soerodjo, (2002), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Irwansyah, (2021), *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Mitra Buana Media,
- John Rawls, (2006), *Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara "A Theory of Justice"*, Terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Cetakan pertama, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- John Salindeho, (1987), *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Juhaya S. Praja, (2011), *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Cetakan ke I, Bandung: Pustaka Setia.
- M. Arba, (2019), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulistiyowati & Sidarta, (2009), *Metodologi Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Buku Obor.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, (2010), *Hukum Agraria Indonesia Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama.
- Muhammad Mustafa Syalabi, (1981), *Ta'lib al-Ahkam*, Beirut: Dar Al-Nahdah Al-Arabiyah,
- Muhammad Sa'id Ramdan al-Buti, (1977), *Dawabit al-Maslahah fi as-Syariah al-Islamiyah*, Beirut: Mu'assasah ar-Risalah.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, (2004), *Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia,
- Otje Salman dan Anton F Susanti, (2008), *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Jakarta: Rafika Aditama Pers.
- Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Riduan Syahrani, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rifa'i Abu Bakar, (2021), *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta : Suka Press UIN Sunan Kalijaga.
- Roscoe Pound, (1922), *An Introduction to the Philosophy of Law*, New Haven: Yale University Press.
- Rusdi Malik, (2000), *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta: Trisakti.
- Rusmadi Murad, (1991), *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: Refika Aditama.
- _____, (2010), *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, Jakarta: Komisi Yudisial Republik Indonesia.

- _____ (2013), *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Soerjono Soekanto, (1982), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soerodjo, I, (2019), *Hukum Agraria: Tanah dalam Perspektif Keadilan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Sudargo Gautama, (1981), *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.
- Sudarto, (2002), *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Sumardjono, Maria S.W., (2007), *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta: Buku Kompas.
- Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal dan Penelitian

- Amelia Rachman, Mieke Aprilia Utami, dan Apelin, (2019) , Implementasi Asas Keselarasan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum,” *Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Sosial*, volume 6, nomor 1.
- Bagus Rahmanda, (2019), Perlindungan Hukum bagi Pengusaha Pemilik Tanah Akibat Musnahnya Tanah oleh Bencana Alam dan Kaitannya dengan Pihak Ketiga. *Jurnal Gema Keadlian*, Vol 6 Edisi 1.
- Bunga Desyana P, Rindiana Larasari, Sri Rat, Iqbal Kamalludin., (2021) Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No 17 *Officium Notarium* Vol 1 No 2.
- Catherina Amanda Putri, dan Tjempaka., (2023), Status Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah yang Tanahnya telah Hilang akibat Gempa Bumi di Cianjur. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol 5 No 2.
- Koeswahyono Imam, (2008), Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum”, *Jurnal Konstitusi PPK-FH*, Volume 1 nomor 1.
- Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, I Wayan Arthanaya, and Luh Putu Suryani, (2021) , Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Analogi Hukum*, volume 3 nomor 1.

- Marwan Lubis, (2019), Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata Dengan Hukum Islam', *Jurnal PPKN Dan Hukum*, Volume 14 Nomor 1.
- Masdar F. Mas'udi, (1995), Meletakkan Kembali Masalah Sebagai Acuan Syari'ah, *Jurnal Ilmu dan Kebudayaan Ulumul Qur'an*, No.3, Vol. VI,
- Merry Tjoanda, (2010), 'Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Jurnal Sasi*, Volume 16 nomor 4
- Mochamad Elmo, Amin Purnawan, (2018), Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1.
- Muhammad Yusrizal, (2017), 'Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *De Lega Lata*, Volume 2 Nomor 1.
- Muklis, (2023), Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata', *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, volume 4 nomor 1.
- Mulyadi, (2017), Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum", *Varia Hukum*, XXXVIII,
- Putri Lestari, (2020), "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila," *SIGN Jurnal Hukum*, volume 1, nomor 2.
- Putri, C. A., Gunarto, (2018), Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) .
- Redy Saputra, (2016), "Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012", *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang*.
- Rizka Maulinda, Dahlan, M. Nur Rasyid, (2016).Perlindungan Hukum bagi Pekerja Kontrak Waktu Tertentu dalam Perjanjian Kerja pada PT. IU Kanun *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18, Nomor 3, Desember,
- Setya Yuwana, (2015), Pendekatan Interdisipliner, Multidisipliner, Dan Transdisipliner Dalam Studi Sastra, *Journal Unesa*, Universitas Negeri Surabaya .
- Tiara Dwi Rahayu, Yani Pujiwati, Betty Rubiati, (2023), Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah setelah Mengalami Likuefaksi Tanah. *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*. Vol 2 No 2.

Tri Cahya Ramadhan, (2018), Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tanahnya Musnah akibat Bencana Alam Abrasi. *Lex Privatum*, Vol 5 No 2.

Urip Santoso, (2014), Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Magister Hukum*, Volume 5 Nomor 1, Program Pascasarjana Program Studi Magister Hukum, Universitas Wisnuwardhana, Malang.

C. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) 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 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

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

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah.

D. Internet

<http://scholar.unand.ac.id/>

<https://indonesia.go.id/kategori/>

<https://kpbu.kemenkeu.go.id/>

<https://uraianayatalquran.blogspot.com/>

<https://www.antaraneews.com/>

