

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK  
ATAS TANAH ATAS TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN  
TANAH TOL SEMARANG DEMAK**

**TESIS**



**Oleh:**

**HELLY HANDAYANI**

NIM : 20302400457

Konsentrasi : Hukum Pidana

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK  
ATAS TANAH ATAS TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN  
TANAH TOL SEMARANG DEMAK**

**TESIS**

**Diajukan untuk penyusunan Tesis  
Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**HELLY HANDAYANI**

**NIM : 20302400457**

**Konsentrasi : Hukum Pidana**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**


**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH  
ATAS TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN TANAH TOL  
SEMARANG DEMAK**

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis  
Program Magister Hukum

**Oleh:**

Nama : HELLY HANDAYANI  
NIM : 20302400457  
Program Studi : Magister (S2) Ilmu Hukum (M.H.)

Disetujui oleh:  
Pembimbing I  
Tanggal,

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**  
**NIDN. 06-0503-6205**

Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

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

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK  
ATAS TANAH ATAS TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN  
TANAH TOL SEMARANG DEMAK**


Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 28 November 2025  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,  
Tanggal,

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

Anggota

Anggota,

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**  
NIDN. 06-0503-6205

  
**Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., MH.**  
NIDN. 06-1508-7903

Mengetahui

Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

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

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HELLY HANDAYANI

NIM : 20302400457

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH ATAS TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN TANAH TOL SEMARANG DEMAK**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 30 Oktober 2025

Yang Membuat Pernyataan.



(HELLY HANDAYANI)

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: HELLY HANDAYANI
NIM	: 20302400457
Program Studi	: Magister Ilmu Hukum
Fakultas	: Hukum

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

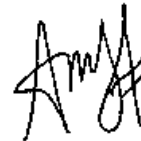
### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH ATAS TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN TANAH TOL SEMARANG DEMAK**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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, 30 Oktober 2025

Yang Membuat Pernyataan.



(HELLY HANDAYANI)

\*Coret yang tidak perlu

## ABSTRAK

Proyek Strategis Nasional (PSN) adalah inisiatif Pemerintah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan meratakan pembangunan, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan dan pembangunan di daerah. Salah satu proses pengadaan tanah PSN yang menjadi sorotan dewasa ini adalah Proyek Jalan Tol Semarang-Demak. Dalam pengadaan tanah pada Jalan Tol Semarang Demak terdapat tanah yang terindikasi musnah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak, mekanisme pemberian dana kerohiman serta untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak. Pendekatan penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris. Jenis dan sumber data yaitu bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yaitu studi pustaka. Metode analisis yaitu analisis kualitatif empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak yaitu: perlakuan sebagai objek pengadaan tanah, hak atas ganti kerugian yang adil dan layak, kepastian status hukum tanah. Tahapan mekanisme pemberian dana kerohiman yaitu pembentukan tim dan validasi, penyusunan dan pengumuman daftar, pengajuan keberatan, perhitungan besaran bantuan, pemberian dana, penyimpanan data. Pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) Tol Semarang-Demak menghadapi sejumlah hambatan kompleks, terutama karena sebagian besar trase (jalur) proyek berada di kawasan pesisir yang rentan terhadap rob (banjir pasang air laut) dan abrasi. Solusi yang diterapkan melibatkan pendekatan hukum formal, negosiasi sosial, dan mekanisme kompensasi khusus.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Tanah Musnah

## **ABSTRACT**

*The National Strategic Project is a government initiative to increase economic growth and equitable development, with the aim of improving welfare and development in the regions. One of the PSN land acquisition processes that is currently in the spotlight is the Semarang-Demak Toll Road Project. In land acquisition on the Semarang Demak Toll Road, there are lands that are indicated to be destroyed. The purpose of this study is to determine and understand and analyze legal protection for land owners whose land is destroyed due to the Semarang Demak Toll Road Land Acquisition, the mechanism for providing compassionate funds and to identify obstacles and solutions in the Semarang Demak Toll Road Land Acquisition. This research approach is included in empirical legal research. Types and sources of data are primary and secondary legal materials. The data collection method is a literature study. The analysis method is an empirical qualitative analysis. The results of the study indicate that legal protection for land owners whose land is destroyed due to the Semarang Demak Toll Road Land Acquisition are: treatment as an object of land acquisition, the right to fair and appropriate compensation, certainty of land legal status. The stages of the mechanism for providing compassionate funds are team formation and validation, preparation and announcement of the list, filing objections, calculation of the amount of assistance, provision of funds, data storage. Land acquisition for the Semarang-Demak Toll Road National Strategic Project faces a number of complex obstacles, particularly because much of the project's route is located in coastal areas vulnerable to tidal flooding and erosion. The implemented solution involves a formal legal approach, social negotiations, and a special compensation mechanism.*

**Keywords:** Legal Protection, Land Destruction

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **"Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Musnah Pada Pengadaan Tol Semarang Demak"** Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung. Penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.Akt., M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung juga selaku Pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi kepada penulis selama proses penulisan tesis ini. Bimbingan beliau sangat berharga dalam penyelesaian penelitian ini.
2. **Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung juga selaku Ketua Sidang Penguji, yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran yang sangat bermanfaat bagi penyempurnaan tesis ini.
3. **Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H., M.Kn.**, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum, yang telah memberikan dukungan akademis serta fasilitas yang memadai selama penulis menempuh pendidikan di Program Magister Ilmu Hukum.
4. **Dr. Arpangi, S.H., M.H.**, selaku Sekretaris Program Magister Ilmu Hukum.
5. **Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**, selaku Anggota Penguji, yang telah memberikan saran berharga dan koreksi yang mendalam untuk perbaikan tesis ini.
6. Segenap dosen dan staf Program Magister Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan bantuan kepada penulis selama masa studi.
7. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan dukungan dan inspirasi dalam proses penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia dan menjadi kontribusi kecil bagi perlindungan hukum tenaga kerja dalam kondisi kepailitan. Demikian, semoga karya ini dapat berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan. Terima kasih.

Semarang, November 2025

**(Helly Handayani)**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL LUAR.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN JUDUL DALAM .....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK.....	i
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Kerangka Konseptual .....	6
F. Kerangka Teoritis.....	7
G. Metode Penelitian.....	17
1. Metode Pendekatan .....	17
H. Sistematika .....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23

A. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah .....	23
B. Tinjauan tentang Prosedur Pengadaan Tanah .....	25
C. Tinjauan tentang Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	31
D. Tinjauan tentang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	35
E. Tinjauan tentang Tanah Musnah.....	38
F. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah dan Tanah Musnah Perspektif Islam.....	40
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....	44
A. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tanahnya Musnah Akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak. ....	44
B. Mekanisme Pemberian Dana Kerohiman Kepada Warga Yang Terdampak Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak .....	53
C. Hambatan dan solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.....	56
BAB IV PENUTUP .....	63
A. Simpulan .....	63
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA .....	68

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Proyek Strategis Nasional (PSN) adalah inisiatif Pemerintah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan meratakan pembangunan, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan dan pembangunan di daerah. Dalam rangka mendukung kelancaran dan kepastian hukum pelaksanaan PSN, Pemerintah menetapkan daftar PSN melalui Permenko Ekon Nomor 7 Tahun 2021. Lebih lanjut, berdasarkan laporan Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP) pada tahun 2022, pada intinya permasalahan terbesar dalam pembangunan PSN adalah soal pengadaan tanah untuk PSN<sup>1</sup>.

Salah satu proses pengadaan tanah PSN yang menjadi sorotan dewasa ini adalah Proyek Jalan Tol Semarang-Demak. Secara umum, hambatan utama pada proyek tersebut diakibatkan oleh keadaan tanah masyarakat terendam air laut akibat abrasi atau faktor alam lainnya. Sehingga, secara kasat mata tanah tersebut sudah lenyap sehingga tanah tersebut tidak bisa digunakan sebagaimana peruntukan awalnya karena mengalami perubahan fisik<sup>2</sup>.

Berdasarkan pengaturan pengadaan tanah di Indonesia, pada intinya objek pengadaan tanah antara lain adalah tanah, bangunan, tanaman atau lainnya yang dapat dinilai. Namun, apabila mengacu pada ketentuan hukum

---

<sup>1</sup> Laporan Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (Kppip) Semester 1. 2022

<sup>2</sup> Alfin Dwiqi Reza. 2022. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Akibat Abrasi Yang Dilalui Jalan Tol Semarang-Demak Di Kecamatan Sayung". Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Halaman 5.

dasar agraria nasional hapusnya hak atas tanah berupa hak milik disebabkan oleh tanah musnah. Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA menentukan bahwa tanahnya musnah berarti tanahnya hapus, hal tersebut tidak menjamin hak-hak masyarakat yang tanahnya hilang akibat bencana, salah satunya adalah abrasi atau mengikisnya tanah karena bencana alam seperti banjir rob, gempa, longsor, tsunami atau bencana alam lainnya<sup>3</sup>.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah dalam Pasal 2 menjelaskan tanah musnah ialah ketika hak pengelolaan dan/atau hak atas tanah hapus yang meliputi sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi, dan tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Tata cara penetapan tanah musnah dijelaskan dalam Pasal 3 yakni dengan tahapan kegiatan yaitu penetapan lokasi; pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah; sosialisasi; identifikasi, inventarisasi dan pengkajian; pengumuman; pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melakukan rekonstruksi dan/atau reklamasi; dan/atau penerbitan keputusan penetapan tanah musnah. Kategori yang telah ditetapkan dalam peraturan tersebut menjadi dasar ketika akan ditetapkannya tanah musnah<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015) Halaman 123.

<sup>4</sup> Abdillah, M. R. (2024). *Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang)*, Halaman 5.

Tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah karena banjir rob tidak dapat diberikan kompensasi dalam bentuk ganti kerugian sebagaimana Undang-Undang pengadaan tanah akan tetapi diberikan kompensasi dalam bentuk bantuan dana kerohiman. Perhitungan nilai ganti kerugian yang layak mengacu nilai pasar tanah dengan memperhitungkan perkiraan biaya rekonstruksi atau reklamasi. Untuk memenuhi rasa keadilan masyarakat, diperhitungkan juga nilai non fisik berupa kerugian emosional karena hilangnya kesempatan untuk rekonstruksi atau reklamasi tanahnya<sup>5</sup>. Untuk itu hadir regulasi yang memberikan kepastian hukum untuk penanganan PSDK melalui Perpres 52 Tahun 2022. Perpres 27 Tahun 2023 sebagai landasan dalam inovasi kebijakan PSDK.

Penyelesaian permasalahan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Tol Semarang-Demak yaitu melalui mekanisme PSDK. Diketahui bahwa pelaksanaan PSDK khusus untuk tanah musnah merupakan pelaksanaan PSDK yang pertama dilaksanakan di Provinsi Jawa Tengah. Hal ini merupakan prestasi bagi Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Pelaksanaan PSDK berlangsung mulai tahun 2023 hingga 2024 dengan rincian sebagai berikut<sup>6</sup>:

**Tabel 1 Jumlah PSDK Tahun 2023-2024**

<b>Tahapan</b>	<b>Jumlah Bidang</b>
Tahap 1	167
Tahap 2	103
Tahap 3	14
Tahap 4	1
Konsinyasi	19

<sup>5</sup> Pranoto, E. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Musnah. *Supremasi: Jurnal Hukum*, 6(2), Halaman 188-199.

<sup>6</sup> Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, Bidang Pertanahan Tahun 2024

Tidak dibayar	1
---------------	---

Informasi pada tabel di atas merupakan keberhasilan dari tim penganann PDSK yaitu Disperakim Provinsi Jawa Tengah. Pada pelaksanaannya, Disperakim telah menyelesaikan 305 bidang tanah yang terindikasi musnah dengan pemberian dana kerohiman. Sebanyak 208 melalui mekanisme pemberian dana kerohiman dan 19 bidang melalui konsinyasi serta 1 bidang tidak dibayar karena merupakan tanah negara.

Dari uraian tersebut, mendorong dan menarik keingintahuan penulis untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah atas Tanah Musnah pada Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, maka penulis mengemukakan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak?
2. Bagaimana mekanisme pemberian dana kerohiman kepada warga yang terdampak Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak?
3. Apa hambatan dan solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis perlindungan

hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.

2. Untuk mengetahui dan memahami mekanisme pemberian dana kerohiman kepada warga yang terdampak Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.
3. Untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoretis

Diharapkan dari penelitian ini, dapat menjadi sumber informasi dalam memperkaya wawasan ilmu pengetahuan khususnya pengembangan pengetahuan di bidang hukum perlindungan pemilik tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian diharapkan dapat berguna sebagai berikut:

- a. Menambah pengetahuan peneliti mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.
- b. Sebagai bahan informasi dan referensi bagi pihak-pihak lain yang akan melakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.

## E. Kerangka Konseptual

Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### B. 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 tanpa memandang objek yang melakukan.<sup>7</sup>

#### 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<sup>8</sup>.

#### 3. 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.<sup>9</sup>

#### 4. Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan (PDSK)

---

<sup>7</sup> Sidharta, *Hukum Penalaran Dan Penalaran Hukum*, (Genta Publishing, Yogyakarta, 2013), Halaman 125.

<sup>8</sup> Pranoto, E. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Musnah. *Supremasi: Jurnal Hukum*, 6(2), Halaman 188-199.

<sup>9</sup> Kpbu Kemenkeu. <https://Kpbu.Kemenkeu.Go.Id/Berita/Read/1427/Perkembangan-Proyek-Jalan-Tol-Semarangdemak>, Diakses Tanggal 02 Mei 2025, Pukul 14.00 Wib

Menurut 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, PDSK adalah penanganan masalah sosial berupa pemberian bantuan dana kerohiman kepada pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah musnah<sup>10</sup>.

5. Dana Kerohiman

Menurut Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022, bahwa dana kerohiman adalah dana santunan yang diberikan kepada pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman.<sup>11</sup>

**F. Kerangka Teoritis**

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.<sup>12</sup> 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

---

<sup>10</sup> Pranoto, E. 2024. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Musnah. *Supremasi: Jurnal Hukum*, 6(2), Halaman 188-199.

<sup>11</sup> Pranoto, E. 2024. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Musnah. *Supremasi: Jurnal Hukum*, 6(2), 188-199.

<sup>12</sup> Ojje Salman Dan Anton F Susanti, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, (Rafika Aditama Pers, Jakarta, 2008), Halaman 21.

hukum normatif.<sup>13</sup> 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 kepuasan akan kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari benturan<sup>14</sup>.

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 lies not legislation, nor in juristic, nor in judicial decision, but in society*)<sup>15</sup>, 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.

---

<sup>13</sup> 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, Halaman 18.

<sup>14</sup> Matnuh, H. 2018. *Law As A Tool Of Social Engineering*. Proceedings Of The 1st International Conference On Social Sciences Education - "Multicultural Transformation In Education, Social Sciences And Wetland Environment" (Icsse 2017), 147(Icsse 2017), Halaman 118–120.

<sup>15</sup> Sulistyowati & Sidarta, *Metodologi Penelitian Hukum Konstelasi Dan Refleksi*, (Buku Obor : Jakarta, 2009), Halaman 25.

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 semimum 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 hakikatnya, kepentingan-kepentingan Negara sebagai penjaga kepentingan-kepentingan sosial.<sup>16</sup>

Pound menyatakan tiga kategori kelompok kepentingan, yaitu kepentingan umum, sosial, dan kepentingan pribadi. Kepentingan-kepentingan yang tergolong kepentingan umum terdiri atas dua, yakni<sup>17</sup>:

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

---

<sup>16</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum*, (Genta Publishing, Yogyakarta, 2010), Halaman 157.

<sup>17</sup> *Ibid*, Halaman 158

Sementara yang tergolong kepentingan pribadi/perorangan adalah: <sup>18</sup>

- 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 (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 subtansi meliputi perlindungan hak milik, kebebasan 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 Benthan dalam karya *monumentalnya Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. <sup>19</sup> Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung

---

<sup>18</sup> *Ibid* Halaman 159.

<sup>19</sup> *Ibid* Halaman 160.

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. 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.<sup>20</sup>

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia, adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah.

---

<sup>20</sup> Inge Dwisivimiar, 2011, Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 11 Nomor 3, Halaman 52.

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<sup>21</sup>.

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 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.<sup>22</sup>

Gustav Radbruch mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan

---

<sup>21</sup> Depdiknas. Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), Halaman 55.

<sup>22</sup> 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, 2010), Halaman 3.

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 tatahukum. 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.<sup>23</sup>

Bagi Gustav Radbruch, keadilan memiliki beberapa arti, yaitu:<sup>24</sup>

- 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*).

---

<sup>23</sup> *Ibid* Halaman 50

<sup>24</sup> Hyronimus Rhiti, , *Filsafat Hukum*, (Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2011), Halaman 245

- 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.<sup>25</sup>

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

---

<sup>25</sup> Antonius Cahyadi Dan E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit.*,, Halaman 47.

hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>26</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit*, *security*, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.<sup>27</sup> 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.

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

- 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

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008), Halaman 158.

<sup>27</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Predana Media Group, Jakarta, 2009), Halaman 292.

<sup>28</sup> Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012), Halaman 56.

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 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.<sup>29</sup>

#### **4. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Philipus M Hadjon dengan bukunya yang berjudul Pelindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Penanganannya dan

---

<sup>29</sup> *Ibid*, Halaman 56.

Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, di Indonesia belum ada pengaturan secara khusus mengenai sarana perlindungan hukum preventif. Philipus M Hadjon dalam bukunya juga lebih menitikberatkan kepada sarana perlindungan hukum yang represif, seperti penanganan perlindungan hukum di lingkungan Peradilan Umum. Ini berarti bahwa perlindungan hukum baru diberikan ketika masalah atau sengketa sudah terjadi, sehingga perlindungan hukum yang diberikan oleh Peradilan Umum bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Begitu juga dengan teori-teori lain yang menyinggung tentang perlindungan hukum juga membahas sarana perlindungan hukum yang bersifat represif.<sup>30</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan 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.<sup>31</sup> 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

---

<sup>30</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmum, 1987), Halaman 14.

<sup>31</sup> Irwansyah, *Penelitian Hukum*, (Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2021), Halaman 174.

hukum tanah musnah yang terdampak pembangunan jalan tol Demak – Semarang.

## 2. Jenis dan Sumber Data

Ada pula pembagian jenis bahan hukum sekunder diantaranya ialah:

a. Bahan Hukum Primer adalah subyek yang secara langsung memberikan data kepada penggali data.<sup>32</sup> Data primer merupakan sebuah data yang diperoleh dari komunikasi secara langsung dengan subjek maupun objek penelitian. Beberapa bentuk diantaranya adalah observasi, wawancara, maupun survey. Penelitian ini yang menjadi sumber data primer diperoleh dari peraturan perUndang-Undangan dan dokumen resmi lain. Sumber data penelitian ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 1) UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum;
- 2) Perpres Nomor 109 Tahun 2020 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
- 3) Perpres 27 Tahun 2023 sebagai landasan dalam inovasi kebijakan PDSK;
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah;

---

<sup>32</sup> *Ibid*, Halaman 61.

- 5) Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022, bahwa dana kerohiman

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedia.<sup>33</sup> Penelitian juga menggunakan wawancara sebagai data pendukung atau data tersier.

**4. Metode Pengumpulan Data**

Instrumen pengumpulan data adalah instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data dan fakta penelitian. Data diperoleh melalui inventarisasi peraturan perUndang-Undangan yang dalam hal ini peneliti hanya menggunakan data inventarisasi<sup>34</sup>. Metode yang digunakan dalam proses pengumpulan data adalah studi pustaka, browsing internet, penelitian artikel ilmiah, penelitian karya ilmiah para sarjana, dan penelitian dokumen, termasuk karya tulis ilmiah,

---

<sup>33</sup> *Ibid*, Halaman 38.

<sup>34</sup> *Ibid*, Halaman 40.

dan jurnal terbitan, surat kabar dan dokumen resmi lain nya yang berkaitan dengan pembahasan penelitian, kemudian diidentifikasi dan dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penulisan ragangan penelitian ini yaitu dengan metode penelitian hukum normatif atau studi kepustakaan (*library research*).

## **5. Metode Analisis Data**

Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif empiris, artinya norma didasarkan pada fakta di lapangan dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif adalah analisis bahan hukum yang berasal dari bahan hukum sekunder. Analisis kualitatif terhadap bahan-bahan hukum yang diperoleh dan diseleksi, yaitu melalui analisis terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dan diseleksi secara sistematis, akhirnya diperoleh kesimpulan dari tulisan ini.

## **H. Sistematika**

### **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 dan Kajian Pespektif Islam.

### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab terkait perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak dan hambatan dan solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.

### 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 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Tinjauan tentang pelaksanaan pengadaan tanah di Indonesia pada prinsipnya diatur untuk memastikan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan menjamin hak-hak pihak yang berhak atas tanah. Kerangka hukum utamanya adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021, yang telah diubah dengan PP Nomor 39 Tahun 2023.

Berikut adalah tinjauan umum pelaksanaannya:

##### **1. Landasan Hukum dan Prinsip**

Pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan prinsip kemanusiaan, keadilan, keterbukaan, dan kesejahteraan. Landasan utamanya adalah Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan ganti kerugian yang layak.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Sari, E., Yamin, M., Purba, H., & Sembiring, R. (2022). Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ius Constituendum*, 7(1), 50-67.

## 2. Tahapan Pelaksanaan

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui empat tahapan utama:<sup>36</sup>

- a. Perencanaan: Instansi yang memerlukan tanah menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) berdasarkan studi kelayakan dan Rencana Tata Ruang Wilayah. DPPT ini memuat maksud dan tujuan pembangunan, letak, luas, status tanah, perkiraan nilai dan jangka waktu, serta bentuk ganti kerugian.
- b. Persiapan: Meliputi pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi, dan konsultasi publik untuk mendapatkan kesepakatan lokasi dari pihak yang berhak.
- c. Pelaksanaan: Tahap ini melibatkan inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah dan pihak yang berhak, penilaian ganti kerugian oleh penilai (appraiser) independen, musyawarah penetapan bentuk dan jumlah ganti kerugian, pemberian ganti kerugian, dan pelepasan hak atas tanah.
- d. Penyerahan Hasil: Penyerahan tanah dan dokumen kepemilikan kepada instansi yang memerlukan tanah, diikuti dengan pendaftaran tanah.

## 3. Ganti Kerugian

Ganti kerugian harus diberikan secara adil dan layak kepada pihak yang berhak. Bentuknya bisa berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, saham, atau bentuk lain yang disepakati. Nilai ganti kerugian didasari oleh nilai objek

---

<sup>36</sup> Mogi, E. G. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, 9(8).

pengadaan tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi oleh penilai berlisensi.

#### 4. Tantangan dan Isu

Pelaksanaan pengadaan tanah sering menghadapi tantangan, antara lain terkait penentuan status tanah (misalnya tanah ulayat/masyarakat adat yang pengakuannya masih bersyarat), penolakan bentuk atau jumlah ganti rugi oleh pemilik tanah, dan proses hukum yang memakan waktu jika terjadi sengketa. Jika terjadi penolakan terhadap ganti rugi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri, dan jika masih tidak puas, dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.<sup>37</sup>

#### **B. Tinjauan tentang Prosedur Pengadaan Tanah**

Prosedur pengadaan tanah di Indonesia diatur secara ketat berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan peraturan turunannya untuk menjamin proses yang transparan, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Prosedur ini melibatkan serangkaian tahapan yang jelas dan terstruktur.<sup>38</sup>

Berikut adalah tinjauan rinci tentang prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum:<sup>39</sup>

##### 1. Tahap Perencanaan

---

<sup>37</sup> Lubis, A. F. (2021). Kedudukan Hukum Dari Hak Ulayat Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Pertahanan Negara Di Provinsi Papua Barat. *Jurnal Esensi Hukum*, 3(2), 170-187.

<sup>38</sup>

Instansi yang memerlukan tanah menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) yang disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan skala prioritas pembangunan. DPPT dibuat berdasarkan hasil studi kelayakan mengenai teknis, ekonomi, dan dampak lingkungan dari pembangunan tersebut. DPPT diajukan kepada pemerintah daerah untuk disetujui dan ditetapkan sebagai penetapan lokasi (penlok) pembangunan. Penlok ini berlaku selama dua tahun dan dapat diperpanjang.

## 2. Tahap Persiapan

- a. Pemberitahuan Rencana: Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan rencana pembangunan kepada masyarakat di lokasi yang direncanakan.
- b. Pendataan Awal: Dilakukan pendataan awal terhadap pihak yang berhak dan objek tanah yang akan dibebaskan.
- c. Konsultasi Publik: Dilakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk memperoleh kesepakatan mengenai rencana pembangunan dan lokasi. Jika lokasi disetujui, Berita Acara Kesepakatan ditandatangani. Jika terdapat keberatan dari sebagian pihak yang berhak, dapat diajukan keberatan secara tertulis kepada instansi terkait atau pemerintah daerah.

## 3. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini biasanya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan setempat.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Sari, E., Yamin, M., Purba, H., & Sembiring, R. (2022). Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ius Constituendum*, 7(1), 50-67.

- a. Inventarisasi dan Identifikasi: Petugas BPN mendata secara rinci seluruh objek tanah (luas, letak, status) dan subjek hak (pemilik, penggarap, dll.) di lokasi proyek.
  - b. Penilaian Ganti Kerugian: BPN menunjuk Penilai (Appraiser) independen dan bersertifikat untuk menentukan nilai wajar objek tanah dan properti di atasnya. Nilai ini bersifat final dan mengikat.
  - c. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian: Dilakukan musyawarah antara BPN, instansi terkait, dan pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk dan besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian.
  - d. Pemberian Ganti Kerugian: Setelah ada kesepakatan, ganti kerugian dibayarkan kepada pihak yang berhak. Pembayaran ini diikuti dengan penandatanganan Berita Acara Pelepasan Hak dan penyerahan bukti kepemilikan tanah.
  - e. Konsinyasi: Jika terjadi penolakan atau sengketa, ganti kerugian dapat dititipkan di Pengadilan Negeri (konsinyasi).
4. Tahap Penyerahan Hasil
- a. Penerbitan Surat Pelepasan Hak: BPN menerbitkan surat atau akta pelepasan hak atas tanah.
  - b. Penyerahan Tanah: Tanah dan dokumen terkait diserahkan kepada instansi yang memerlukan.
  - c. Pendaftaran dan Pensertifikatan: Instansi yang memerlukan melakukan pendaftaran dan pensertifikatan tanah tersebut atas nama pemerintah atau instansi terkait.

## 5. Penyelesaian Sengketa

Pihak yang tidak puas dengan hasil musyawarah atau nilai ganti kerugian dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk masalah administrasi atau Pengadilan Negeri untuk masalah ganti rugi, dengan tenggang waktu dan prosedur yang diatur dalam undang-undang.

Prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di Indonesia diatur secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Prosedur ini dirancang untuk memastikan proses yang adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.<sup>41</sup>

Berikut adalah tinjauan rinci tentang prosedur pengadaan tanah:

### 1. Tahap Perencanaan

Prosedur dimulai dari instansi yang membutuhkan tanah (pemerintah atau pemerintah daerah):<sup>42</sup>

- a. Identifikasi Kebutuhan: Instansi mengidentifikasi kebutuhan tanah untuk proyek pembangunan.
- b. Studi Kelayakan: Melakukan studi kelayakan yang mencakup aspek teknis, ekonomi, sosial, dan lingkungan.

---

<sup>41</sup> Soraya, T. F., & Amarini, I. (2023). Analisis Yuridis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 472-478.

<sup>42</sup> Tenong, S., Maroa, M. D., & Setiawan, R. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel*, 5(2), 194-210.

- c. Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT): DPPT disusun berdasarkan studi kelayakan dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dokumen ini setidaknya memuat:

- 1) Maksud dan tujuan pembangunan.
- 2) Letak, luas, dan status tanah.
- 3) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan dan pembangunan.
- 4) Perkiraan nilai tanah dan bentuk ganti kerugian yang diinginkan.

## 2. Tahap Persiapan

Gubernur, bupati/walikota membentuk tim persiapan untuk melaksanakan prosedur ini.<sup>43</sup>

- a. Pemberitahuan Rencana: Pemberitahuan rencana pengadaan tanah kepada masyarakat di lokasi pembangunan, yang dapat dilakukan melalui sosialisasi, tatap muka, atau media cetak/elektronik.
- b. Pendataan Awal: Pengumpulan data awal mengenai pemilik tanah dan objek yang akan dibebaskan.
- c. Konsultasi Publik: Dilakukan musyawarah dengan pihak yang berhak (pemilik tanah) untuk mendapatkan kesepakatan mengenai lokasi pembangunan. Tujuannya adalah mencapai persetujuan atau menampung masukan/keberatan.
- d. Penetapan Lokasi: Berdasarkan hasil konsultasi publik, gubernur (untuk proyek nasional/provinsi) atau bupati/walikota (untuk proyek

---

<sup>43</sup> Samsul, S. (2022). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkungan Pasarwajo Dan Pematangan Lahan Rawan Bencana Di Kabupaten Buton. *Jimr: Journal Of International Multidisciplinary Research*, 1(02), 302-314.

kabupaten/kota) menetapkan penetapan lokasi pembangunan dalam jangka waktu tertentu.

### 3. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN):<sup>44</sup>

- a. Inventarisasi dan Identifikasi: Melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara rinci, serta mengidentifikasi data subjek (pihak yang berhak) dan objek (tanah, bangunan, tanaman, benda lain) pengadaan tanah. Hasilnya diumumkan di kantor desa/kelurahan/kecamatan.
- b. Penilaian Ganti Kerugian: Penilai publik (appraiser) independen ditunjuk untuk menilai besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai pasar wajar pada saat pengumuman penetapan lokasi.
- c. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian: Musyawarah dilakukan antara BPN, instansi terkait, dan pihak yang berhak untuk menyepakati bentuk dan jumlah ganti kerugian.
- d. Pemberian Ganti Kerugian: Setelah ada kesepakatan, ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak, biasanya melalui transfer bank, dan ditandatangani kuitansi serta berita acara penyerahan.
- e. Pelepasan Hak: Setelah ganti kerugian dibayarkan, pihak yang berhak melepaskan haknya atas tanah tersebut melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Kantor Pertanahan.

### 4. Tahap Penyerahan Hasil

---

<sup>44</sup> Zaenal, A. A. A., Rahman, S., & Razak, A. (2024). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Journal Of Lex Theory (Jlt)*, 5(1), 318-336.

- a. Penyerahan Tanah: BPN menyerahkan tanah yang telah dibebaskan dan dokumen kepemilikannya kepada instansi yang memerlukan tanah.
- b. Pendaftaran Tanah: Instansi yang menerima tanah mendaftarkan hak atas tanah tersebut ke BPN atas namanya sendiri.

Jika terjadi ketidaksepakatan mengenai nilai ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja, dan dapat dilanjutkan ke kasasi di Mahkamah Agung.<sup>45</sup>

### **C. Tinjauan tentang Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu aspek krusial dalam pembangunan nasional di Indonesia, yang menjadi dasar hukum bagi pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah secara paksa jika diperlukan. Tinjauan ini mencakup definisi, kriteria, dan landasan hukumnya.

#### **1. Definisi dan Landasan Hukum**

Pembangunan untuk **kepentingan umum** adalah kegiatan pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, atau badan hukum milik negara/daerah yang hasilnya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan pelayanan publik.<sup>46</sup>

Landasan hukum utamanya terdapat dalam:

---

<sup>45</sup> Hakim, R. (2023). Diskrepansi Asas Peradilan Dilakukan Dengan Sederhana Cepat Dan Biaya Ringan Dalam Perkara Gugatan Perdata Di Peradilan Umum. *Journal Evidence Of Law*, 2(1), 80-97.

<sup>46</sup> Suyadi, Y. (2024). *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan Dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Sinar Grafika.

- a. Undang-Undang Dasar 1945: Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012: Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang secara spesifik mengatur mekanisme pengadaan tanahnya.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA): Pasal 18 yang memberikan landasan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum dengan ganti rugi yang layak.

## 2. Kriteria dan Contoh Proyek

Pembangunan untuk kepentingan umum harus memenuhi kriteria tertentu, yaitu: <sup>47</sup>

- a. Dilakukan oleh pemerintah atau badan hukum pemerintah.
- b. Digunakan untuk pelayanan publik.
- c. Tidak menghasilkan keuntungan finansial utama bagi pihak swasta.

Contoh proyek yang termasuk dalam kategori ini antara lain:

- a. Infrastruktur Transportasi: Jalan tol, jalan umum, jalur kereta api, bandar udara, pelabuhan, dan terminal.
- b. Infrastruktur Sumber Daya Air: Bendungan, irigasi, dan saluran air.
- c. Infrastruktur Energi dan Listrik: Pembangkit listrik, jaringan transmisi, dan fasilitas pendukungnya.

---

<sup>47</sup> Izzah, S. N., Maulidi, W. K., & Lestari, N. E. (2023). Penerapan Prinsip Kepentingan Umum Dalam Hukum Administrasi Negara: Mewujudkan Layanan Publik Yang Berkeadilan Dan Berkelanjutan. *Didaktik: Jurnal Ilmiah Pgsd Stkip Subang*, 9(5), 2666-2680.

- d. Fasilitas Publik: Rumah sakit/puskesmas yang diselenggarakan pemerintah, sekolah/ perguruan tinggi negeri, tempat pemakaman umum (TPU), dan tempat ibadah umum.
- e. Pertahanan dan Keamanan: Markas atau fasilitas militer/polisi.
- f. Pengolahan Sampah/Limbah: Tempat pembuangan akhir dan instalasi pengolahannya.
- g. Cagar Alam dan Taman Nasional.

### 3. Peran dan Dampak

Pembangunan untuk kepentingan umum memiliki peran vital dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Namun, pelaksanaannya sering kali menimbulkan dampak sosial dan ekonomi terhadap masyarakat yang tanahnya terkena proyek, seperti relokasi tempat tinggal dan mata pencaharian. Oleh karena itu, negara menjamin adanya ganti kerugian yang adil dan layak serta proses musyawarah yang transparan dalam prosedur pengadaan tanahnya, untuk meminimalisir konflik dan memastikan kesejahteraan bersama. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan upaya pemerintah (pusat dan daerah) untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat melalui penyediaan infrastruktur dan fasilitas publik. Konsep ini didasarkan pada kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, dan pembangunan tersebut harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Suyono Sanjaya, S. H., Sp N, M. H., & Yuniar Rahmatiar, S. H. (2025). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Aspek Hukum Dan Sosial (Untuk Kepentingan Umum Dan Swasta)*. Penerbit K-Media.

Berikut adalah tinjauan tentang pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia:<sup>49</sup>

#### 1. Definisi dan Karakteristik

- a. Kepentingan Bangsa dan Negara: Pembangunan untuk kepentingan umum mencakup proyek-proyek yang berskala besar, strategis, dan berdampak luas bagi kemajuan negara secara keseluruhan.
- b. Kesejahteraan Bersama: Tujuannya bukan untuk keuntungan pribadi atau kelompok tertentu, melainkan untuk manfaat yang dapat diakses dan dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa memandang golongan, suku, agama, ras, atau status sosial.
- c. Diutamakan: Kepentingan umum didahulukan daripada kepentingan pribadi atau golongan, sehingga memungkinkan pemerintah melakukan pengadaan tanah secara paksa (dengan mekanisme ganti kerugian yang adil) jika diperlukan.

#### 4. Perbedaan dengan Pembangunan Swasta

Perbedaan mendasar terletak pada sifat manfaat dan kewenangan pengadaan tanah.<sup>50</sup>

- a. Pembangunan untuk Kepentingan Umum: Diselenggarakan oleh pemerintah dan dapat menggunakan hak negara untuk memaksa pengadaan

---

<sup>49</sup> Tenong, S., Maroa, M. D., & Setiawan, R. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel*, 5(2), 194-210.

<sup>50</sup> Kotalewala, F., Laturette, A. I., & Uktolseja, N. (2020). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Untuk Kepentingan Umum. *Sasi*, 26(3), 415-433.

tanah dari pemiliknya melalui proses yang diatur dalam UU No. 2/2012, dengan ganti rugi yang adil dan layak.

- b. Pembangunan Swasta (non-kepentingan umum): Dilaksanakan oleh badan usaha swasta murni, yang harus melakukan transaksi jual beli tanah secara langsung dengan pemiliknya berdasarkan kesepakatan harga pasar biasa tanpa mekanisme paksa.

Secara keseluruhan, pembangunan untuk kepentingan umum adalah instrumen vital bagi pemerintah untuk menyediakan infrastruktur dasar yang menopang pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat, dengan tetap menghormati hak-hak pemilik tanah melalui mekanisme ganti rugi yang diatur oleh undang-undang.

#### **D. Tinjauan tentang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu aspek paling krusial dan sering kali menjadi sumber sengketa dalam proses pengadaan tanah di Indonesia. Tinjauan ini mencakup prinsip, bentuk, komponen, dan prosedur ganti kerugian.<sup>51</sup>

##### **1. Prinsip Ganti Kerugian**

Prinsip utama ganti kerugian adalah adil dan layak (just and fair compensation), yang diberikan kepada pihak yang berhak sebagai akibat dari dilepaskannya hak atas tanah. Adil berarti nilai ganti kerugian didasarkan pada nilai pasar wajar objek tanah tersebut, sementara layak berarti pemberian kompensasi

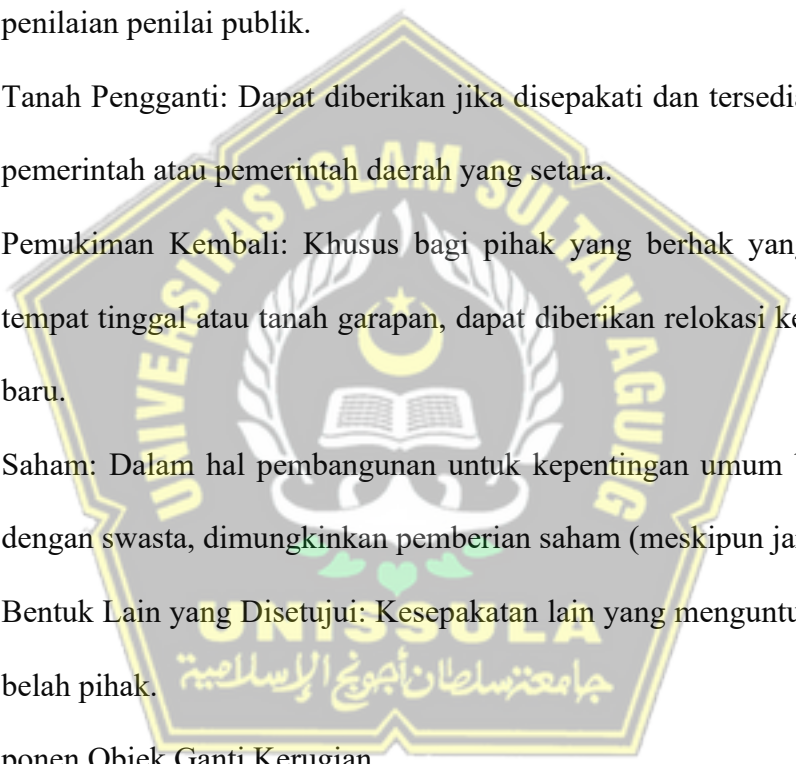
---

<sup>51</sup> Berliani, A., & Fahmi, S. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan. *Collegium Studiosum Journal*, 7(1), 253-271.

yang setara sehingga pemilik tanah dapat memperoleh tanah pengganti dengan kondisi sosial ekonomi yang relatif sama.

## 2. Bentuk Ganti Kerugian

Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan PP No. 19 Tahun 2021, bentuk ganti kerugian tidak hanya terbatas pada uang, tetapi dapat berupa:

- 
- a. Uang: Bentuk yang paling umum dan besarnya didasarkan pada hasil penilaian penilai publik.
  - b. Tanah Pengganti: Dapat diberikan jika disepakati dan tersedia tanah milik pemerintah atau pemerintah daerah yang setara.
  - c. Pemukiman Kembali: Khusus bagi pihak yang berhak yang kehilangan tempat tinggal atau tanah garapan, dapat diberikan relokasi ke pemukiman baru.
  - d. Saham: Dalam hal pembangunan untuk kepentingan umum bekerja sama dengan swasta, dimungkinkan pemberian saham (meskipun jarang terjadi).
  - e. Bentuk Lain yang Disetujui: Kesepakatan lain yang menguntungkan kedua belah pihak.

## 3. Komponen Objek Ganti Kerugian

Ganti kerugian diberikan untuk seluruh kerugian yang timbul akibat pengadaan tanah, meliputi:

- a. Tanah: Nilai fisik tanah itu sendiri.
- b. Bangunan: Nilai bangunan yang ada di atas tanah.
- c. Tanaman: Nilai tanaman dan pepohonan yang ada di lokasi.
- d. Benda Lain yang Berkaitan dengan Tanah: Sumur, pagar, fasilitas lain.

- e. Kerugian Non-Fisik: Kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pindah, atau biaya adaptasi lainnya.

#### 4. Prosedur Penilaian dan Pemberian

- a. Penilaian oleh Penilai Publik (Appraiser): Nilai ganti kerugian ditentukan oleh penilai publik independen yang bersertifikat. Penilai ini menggunakan standar penilaian yang diakui secara internasional dan nilai yang ditetapkan bersifat final dan mengikat. Penilaian dilakukan berdasarkan nilai pasar wajar pada saat penetapan lokasi diumumkan.
- b. Musyawarah: Hasil penilaian dibahas dalam musyawarah dengan pihak yang berhak untuk disetujui.
- c. Pembayaran dan Konsinyasi: Jika disetujui, pembayaran dilakukan secara langsung. Jika pihak yang berhak menolak, instansi yang memerlukan tanah dapat menitipkan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri (konsinyasi), sehingga proses pembangunan tetap dapat berjalan setelah proses hukum selesai.

Secara ringkas, ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia berupaya menyeimbangkan antara kebutuhan pembangunan dengan perlindungan hak-hak dasar masyarakat melalui mekanisme penilaian yang transparan dan opsi kompensasi yang beragam. Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan aspek fundamental yang menjamin hak-hak pihak yang berhak atas tanah, dengan prinsip utama adil dan layak. Tinjauan

ini mencakup prinsip, bentuk, komponen, dan prosedur ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan terkait lainnya.<sup>52</sup>

## **E. Tinjauan tentang Tanah Musnah**

Istilah "tanah musnah" merujuk pada kondisi di mana suatu bidang tanah tidak lagi dapat dikenali secara fisik atau tidak dapat dimanfaatkan sesuai fungsi awalnya akibat peristiwa alam atau perbuatan manusia. Tinjauan tentang tanah musnah mencakup definisi, kriteria, implikasi hukum, dan regulasi terkait di Indonesia.<sup>53</sup>

### **1. Definisi dan Kriteria**

Tanah musnah adalah tanah yang karena bencana alam atau sebab lain, mengalami perubahan fisik yang signifikan sehingga batas-batasnya tidak dapat lagi diidentifikasi, atau fungsi dan peruntukannya hilang secara permanen.

Kriteria utama yang menentukan status tanah musnah meliputi:

- a. Perubahan Fisik Ekstrem: Tanah tertimbun material longsor tebal, terendam air permanen (menjadi dasar sungai/danau baru), atau hilang akibat abrasi pantai yang parah.
- b. Hilangnya Batas Fisik: Tidak ada lagi tanda-tanda batas tanah yang dapat diverifikasi di lapangan.
- c. Ketidakmampuan Mengidentifikasi Subjek dan Objek: Pemilik asli dan letak persil tanah tidak dapat lagi dikenali.

---

<sup>52</sup> Berliani, A., & Fahmi, S. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan. *Collegium Studiosum Journal*, 7(1), 253-271.

<sup>53</sup> Wiranto, D. A. (2025). *Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Terhadap Tanah Musnah Dalam Pengadaan Tanah Terhadap Kepentingan Umum (Studi Kasus Ganti Rugi Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang-Demak)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- d. Status Hukum: Penetapan status tanah musnah dilakukan melalui keputusan pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk).

## 2. Landasan Hukum dan Pengaturan

Meskipun tidak ada undang-undang khusus tentang tanah musnah, pengaturannya tersebar dalam beberapa regulasi di bidang pertanahan dan administrasi negara, antara lain:

- a. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN): Peraturan teknis mengenai pendaftaran tanah seringkali menyentuh aspek ini, terutama terkait dengan administrasi pertanahan setelah bencana alam.
- b. Undang-Undang Penanggulangan Bencana: Meskipun tidak secara langsung mengatur status tanah, UU ini mengatur penanganan dampak bencana yang seringkali menyebabkan kondisi tanah musnah.

## 3. Implikasi Hukum

Status tanah musnah memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap hak atas tanah:<sup>54</sup>

- a. Hapus atau Gugurnya Hak: Hak atas tanah (seperti Hak Milik, HGB, HGU) yang telah disertifikatkan dapat dinyatakan hapus atau gugur secara hukum setelah status tanah musnah ditetapkan secara resmi. Pemilik hak tidak lagi dapat menguasai fisik tanah tersebut.

---

<sup>54</sup> Muslichah, S. (2024). *Implikasi Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Kabupaten Demak (Studi Putusan No. 34/Pdt. G/2020/Pn Dmk)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- b. Tanah Menjadi Tanah Negara: Tanah yang haknya telah gugur karena status musnah akan kembali menjadi Tanah Negara/Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara (TDLN).
- c. Kompensasi dan Relokasi: Pemilik hak yang tanahnya musnah akibat bencana alam seringkali mendapatkan bantuan relokasi atau kompensasi dari pemerintah, namun hal ini lebih terkait kebijakan penanggulangan bencana daripada kompensasi pengadaan tanah biasa.

#### 4. Prosedur Penetapan

Prosedur penetapan tanah musnah biasanya dimulai dari laporan masyarakat atau pemerintah daerah setelah bencana alam. Kantor Pertanahan setempat akan melakukan survei dan identifikasi lapangan. Berdasarkan hasil verifikasi, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan yang menyatakan status tanah tersebut sebagai tanah musnah dan menghapus pencatatan haknya dari buku tanah. Dengan demikian, tanah musnah adalah kondisi ekstrem yang mengakhiri hak kepemilikan atas tanah secara fisik dan administratif, mengembalikan status tanah tersebut ke pangkuan negara untuk dikelola lebih lanjut.<sup>55</sup>

#### **F. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah dan Tanah Musnah Perspektif Islam**

Tinjauan tentang pengadaan tanah dan tanah musnah dalam perspektif Islam melibatkan prinsip-prinsip syariah mengenai kepemilikan, hak individu, kepentingan umum, dan musibah atau bencana alam.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Wiranto, D. A. (2025). *Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Terhadap Tanah Musnah Dalam Pengadaan Tanah Terhadap Kepentingan Umum (Studi Kasus Ganti Rugi Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang-Demak)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

<sup>56</sup> Yuda, D. F. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

## 1. Pengadaan Tanah Perspektif Islam

Dalam Islam, hak milik pribadi diakui dan dihormati. Namun, hak milik tersebut tidak bersifat mutlak dan dibatasi oleh kepentingan yang lebih luas (masalah ammah atau kepentingan umum).<sup>57</sup>

- a. Prinsip Kepemilikan: Tanah pada dasarnya adalah milik Allah SWT, dan manusia adalah khalifah di bumi yang diberi hak untuk menguasai dan mengelolanya (hak milik). Kepemilikan ini sah selama diperoleh melalui cara yang dibenarkan syariah (jual beli, warisan, hibah, menghidupkan tanah mati/ihya' al-mawat).
- b. Kepentingan Umum (Masalah Ammah): Konsep masalah ammah (kemaslahatan umum) sangat ditekankan dalam Islam. Jika pembangunan diperlukan untuk kemaslahatan umat (seperti pembangunan masjid, jalan, irigasi, atau fasilitas kesehatan), kepentingan umum didahulukan daripada kepentingan individu.
- c. Ganti Kerugian (Ganti Rugi yang Adil): Islam mewajibkan adanya ganti kerugian yang adil dan setara (al-'iwad al-adil) kepada pemilik tanah. Prinsip "adil dan layak" dalam hukum positif sejalan dengan prinsip ini. Ganti rugi harus diberikan secara penuh, tepat waktu, dan setara dengan nilai pasar atau kerugian yang diderita pemilik tanah. Tidak diperbolehkan merampas tanah tanpa kompensasi yang layak. Proses musyawarah (syura) untuk mencapai kesepakatan juga sangat dianjurkan.

## 2. Tanah Musnah Perspektif Islam

---

<sup>57</sup> Latif, F., & Sunarko, A. (2020). Pengalihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 8(2), 287-310.

Konsep tanah musnah dalam Islam berkaitan dengan peristiwa kahar (force majeure) atau bencana alam, yang dalam fiqih dikenal sebagai *afat* atau *qadarullah*.<sup>58</sup>

- a. Musibah dan Takdir: Musnahnya tanah akibat bencana alam dipandang sebagai musibah atau takdir dari Allah SWT. Dalam hal ini, pemilik tanah secara fisik kehilangan objek kepemilikannya.
- b. Gugurnya Hak Milik: Secara substansi, jika objek fisik tanahnya hilang atau tidak dapat digunakan lagi (misalnya menjadi dasar laut atau tertimbun total), hak penguasaan fisik atas tanah tersebut secara otomatis gugur karena objeknya sudah tidak ada. Pemilik tidak dapat menuntut kembali objek fisik yang sudah tidak ada.
- c. Tidak Ada Kewajiban Ganti Rugi dari Negara: Karena hilangnya tanah disebabkan oleh bencana alam dan bukan karena tindakan pengambilalihan oleh pemerintah, maka tidak ada kewajiban syar'i bagi pemerintah untuk memberikan ganti rugi finansial penuh sebagaimana dalam pengadaan tanah biasa.
- d. Bantuan Kemanusiaan dan Solidaritas: Pemerintah dan masyarakat dianjurkan untuk memberikan bantuan kemanusiaan, santunan, atau dana kerohiman (seperti zakat, infaq, shadaqah) sebagai bentuk solidaritas dan dukungan untuk meringankan beban korban bencana, namun hal ini bersifat bantuan sosial, bukan kewajiban ganti rugi hukum kepemilikan tanah.

---

<sup>58</sup> Hidayat, I. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Karena Musnahnya Objek Hak Tanggungan Yang Disebabkan Force Majeure Dalam Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada Bank Aceh Syari'ah Kpo Kota Banda Aceh)* (Doctoral Dissertation, Uin Ar-Raniry Banda Aceh).

Secara ringkas, perspektif Islam menekankan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan umum dalam pengadaan tanah, dengan kewajiban ganti rugi yang adil, sementara tanah musnah akibat bencana dipandang sebagai takdir yang menggugurkan hak fisik, namun tetap mendorong adanya bantuan dan dukungan sosial. Dalam perspektif Islam, tanah dipandang sebagai amanah (titipan) dari Allah SWT kepada manusia sebagai khalifah (pengelola) di bumi. Manusia memiliki hak milik individual atas tanah, namun hak tersebut tidak bersifat mutlak, melainkan terikat pada kewajiban untuk memanfaatkannya demi kemaslahatan umat (kepentingan umum).



### **BAB III**

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tanahnya Musnah Akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak.**

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah (berubah fungsi secara permanen, misalnya menjadi tambak atau terendam air) akibat pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional seperti Tol Semarang-Demak didasarkan pada prinsip keadilan dan kepastian hukum. Meskipun secara fisik tanah mungkin "musnah" dari fungsi awalnya, dalam konteks pengadaan tanah, status hukumnya tetap diakui sebagai objek yang sah dan wajib mendapatkan kompensasi penuh.

Berikut adalah perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam kasus ini:

##### **1. Perlakuan sebagai Objek Pengadaan Tanah**

Tanah yang terdampak oleh proyek Tol Semarang-Demak, meskipun akhirnya berubah menjadi tambak atau terendam air, tetap diperlakukan sebagai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, seluruh proses dan hak pemilik tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya (PP No. 19 Tahun 2021).

Proyek infrastruktur seperti jalan tol, yang juga mencakup pembangunan tanggul laut untuk mengatasi banjir rob, dianggap sebagai pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini mendasari kewenangan pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah secara paksa jika diperlukan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki prosedur yang ketat, mulai dari perencanaan, penetapan lokasi,

pelaksanaan pengadaan tanah (termasuk penilaian ganti kerugian), hingga penyerahan hasil. Pemilik tanah berhak mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak (*fair and reasonable*) atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda lain yang ada di atasnya.<sup>59</sup>

Fakta bahwa tanah tersebut akhirnya menjadi tambak atau terendam air tidak mengubah status hukum pengadaannya, karena status tersebut merujuk pada tujuan awal proyek (jalan tol/tanggul) yang telah ditetapkan sebagai kepentingan umum sesuai prosedur hukum. Jadi, proses yang berjalan telah mengikuti mekanisme hukum yang berlaku untuk memastikan pembangunan dapat berjalan sambil tetap menghormati hak-hak pemilik tanah melalui pemberian ganti kerugian sesuai aturan yang ada.

## 2. Hak atas Ganti Kerugian yang Adil dan Layak

Perlindungan hukum utama adalah hak mutlak pemilik tanah untuk mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak (*just and fair compensation*). Ini berarti:<sup>60</sup>

- a. Kompensasi Penuh: Pemilik tanah berhak mendapatkan kompensasi penuh atas nilai tanahnya, bangunan, tanaman, dan benda lain yang ada di atasnya, serta kerugian non-fisik (biaya pindah, kehilangan mata pencaharian, dsb.). Ganti kerugian mencakup nilai atas tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

---

<sup>59</sup> Wahyono, J. (2025). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Lahan Tol Semarang-Demak* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

<sup>60</sup> Lestari, N., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Journal Of Comprehensive Science (Jcs)*, 2(6).

Komponen non-fisik juga dinilai, meliputi biaya kehilangan pekerjaan, biaya pindah, kerugian emosional, dan biaya transaksi seperti perizinan dan perpajakan. Pemberian ganti kerugian yang adil dan layak bertujuan agar pihak yang berhak dapat memperoleh kehidupan yang lebih baik atau setidaknya sama dengan kondisi sebelum pengadaan tanah.

- 1) Penilaian oleh Penilai Independen: Nilai ganti kerugian ditetapkan oleh penilai publik (appraiser) independen berdasarkan standar penilaian yang berlaku. Nilai ini adalah nilai wajar pasar pada saat pengumuman penetapan lokasi. UU No. 2 Tahun 2012 mengamanatkan bahwa penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai publik (appraiser) yang memiliki lisensi dan bersifat independen. Penilai ini bekerja sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan ditunjuk oleh instansi yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional/Kementerian ATR). Penilaian ganti kerugian didasarkan pada nilai wajar (*fair value*) properti yang dihitung menggunakan pendekatan pasar atau metode lain yang relevan sesuai SPI. Nilai ini mencakup seluruh komponen fisik dan non-fisik yang telah dijelaskan sebelumnya ("ganti untung"). Nilai wajar yang digunakan adalah nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan, bukan pada saat pembayaran atau saat ini. Hal ini penting untuk memastikan bahwa nilai yang diberikan objektif dan tidak terpengaruh oleh spekulasi pasar akibat adanya proyek pembangunan tersebut (nilai yang meningkat atau menurun karena

proyek dikesampingkan dalam penilaian). Dengan demikian, peran penilai publik yang independen ini menjadi kunci dalam menjamin objektivitas dan keadilan dalam penentuan besaran kompensasi bagi pemilik tanah yang terdampak.

- 2) Bentuk Ganti Kerugian: Pemilik tanah berhak memilih bentuk ganti kerugian.. Hak pemilik tanah untuk memilih bentuk ganti kerugian diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Proses penentuan bentuk ganti kerugian merupakan bagian dari tahapan musyawarah antara pihak yang berhak (pemilik tanah) dengan instansi yang memerlukan tanah (pemerintah atau badan usaha yang ditunjuk). Tujuannya adalah mencapai kesepakatan (*mufakat*). Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 dan PP No. 19 Tahun 2021, bentuk ganti kerugian dapat berupa:

- a. Uang: Ini adalah bentuk yang paling umum. Nilainya didasarkan pada hasil penilaian penilai publik independen ("ganti untung").
- b. Tanah Pengganti: Pemilik tanah dapat meminta ganti rugi dalam bentuk tanah lain yang setara nilai dan lokasinya, jika tersedia dan disepakati.
- c. Permukiman Kembali: Opsi ini biasanya diberikan jika seluruh masyarakat di suatu lokasi harus dipindahkan akibat proyek skala besar (misalnya, pembangunan bendungan atau kawasan industri baru).

- d. Bentuk Lain yang Disetujui: Termasuk di dalamnya adalah kepemilikan saham atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam musyawarah.

Jika dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk atau besaran ganti kerugian, terdapat mekanisme penyelesaian melalui konsinyasi (penitipan uang ganti kerugian di pengadilan) atau gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang menjamin proses tetap berjalan sesuai hukum.<sup>61</sup>

### 3. Kepastian Status Hukum Tanah

Dalam konteks pengadaan tanah, "tanah musnah" karena perubahan fisik akibat proyek berbeda dengan "tanah musnah" akibat bencana alam. Dalam kasus proyek tol:

- a. Hak atas tanah secara hukum tidak hilang begitu saja. Hak tersebut dilepaskan secara sukarela atau melalui proses hukum yang sah dengan kompensasi. Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia, hak atas tanah tidak hilang atau dicabut secara sepihak oleh negara tanpa prosedur yang jelas. Proses ini diatur ketat untuk memastikan legalitas dan keadilan. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara hukum disebut Pelepasan Hak. Ini adalah mekanisme di mana pemegang hak atas tanah (pemilik) menyerahkan tanahnya kepada negara atau instansi yang memerlukan, dengan imbalan ganti kerugian yang adil

---

<sup>61</sup> Suryanto, F. W. (2024). *Konsinyasi Uang Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Tebing Tinggi–Kuala Tanjung (Studi Kasus Di Kementerian PUPR Di Kota Tebing Tinggi)* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

dan layak. Sukarela atau melalui proses hukum sah idealnya, proses ini bersifat sukarela dan didasarkan pada kesepakatan musyawarah setelah nilai ganti kerugian disepakati. Namun, jika musyawarah gagal mencapai mufakat (termasuk penolakan untuk melepaskan hak), negara tidak lantas mengambil tanah tersebut secara ilegal. Proses akan berlanjut melalui jalur hukum yang sah yaitu konsinyasi, dimana instansi yang memerlukan tanah akan menitipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri. Setelah uang dititipkan, Panitia Pengadaan Tanah dapat meminta pengadilan untuk menetapkan bahwa hak atas tanah tersebut telah dilepaskan dan sertifikat tanah yang lama dinyatakan tidak berlaku. Keputusan pengadilan ini yang menjadi dasar hukum bagi negara untuk menguasai tanah tersebut dan melanjutkan pembangunan proyek. Jadi, hak milik atas tanah hanya beralih setelah proses hukum yang sah selesai, baik itu melalui penandatanganan akta pelepasan hak secara sukarela maupun melalui penetapan konsinyasi oleh pengadilan.<sup>62</sup>

- b. Pemerintah melalui BPN akan mencatat status tanah tersebut sebagai aset negara setelah pembayaran ganti kerugian dan proses pelepasan hak selesai. BPN, melalui Kantor Pertanahan setempat, memegang peran sentral dalam administrasi pertanahan. Setelah pembayaran ganti kerugian dilakukan (baik langsung kepada pemilik tanah atau melalui konsinyasi di pengadilan), akta pelepasan hak diterbitkan. BPN kemudian mencatat perubahan status

---

<sup>62</sup> Wiryawan, R. A. (2024). *Penyelesaian Sengketa Tentang Konsinyasi Uang Ganti Rugi Pengadaan Tanah Jalan Tol Batangsemarang [Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Smg, Perkara No. 385/Pdt/2020/Pt Smg]* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

hukum dan kepemilikan tanah tersebut.

Status tanah akan diubah di buku tanah dan sertifikat tanah yang lama akan dibatalkan. Tanah tersebut kemudian didaftarkan sebagai aset milik instansi yang memerlukan tanah (misalnya, Kementerian PUPR atau badan usaha jalan tol terkait). Tanah ini akan dicatat sebagai Barang Milik Negara (BMN) atau aset perusahaan yang digunakan untuk kepentingan umum, sesuai dengan peruntukannya (dalam hal ini, jalan tol dan tanggul laut). Dasar hukum kepemilikan baru tersebut adalah dokumen-dokumen pengadaan tanah yang sah, seperti: Akta Pelepasan Hak, Risalah Musyawarah, Bukti pembayaran ganti kerugian dan Surat penetapan konsinyasi dari pengadilan (jika ada sengketa).

Setelah seluruh proses pengadaan tanah selesai, terjadi peralihan hak secara hukum. Mekanismenya adalah sebagai berikut:<sup>63</sup>

- a. **Penyelesaian Administrasi:** Setelah pembayaran ganti kerugian dilakukan (baik langsung kepada pemilik tanah atau melalui konsinyasi di pengadilan), Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) atau instansi terkait akan menerima Akta Pelepasan Hak atau putusan pengadilan.
- b. **Peran BPN:** Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia (yang kini berada di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ATR) adalah lembaga yang berwenang dalam administrasi pertanahan.
- c. **Pencatatan Status Tanah:** BPN akan melakukan pendaftaran tanah dan mencatat status tanah tersebut. Sertifikat hak milik atas nama pemilik

---

<sup>63</sup> Novianti, Dinda. *Analisis Ganti Rugi Pembebasan Tanah Melalui Mekanisme Konsinyasi Yang Berkeadilan*. Diss. Uns (Sebelas Maret University), 2025.

lama akan dihapus atau dibatalkan, dan diterbitkan sertifikat baru atas nama Pemerintah Republik Indonesia (dalam hal ini dikelola oleh kementerian teknis terkait, seperti Kementerian PUPR untuk jalan tol).

- d. Menjadi Aset Negara: Tanah tersebut kemudian secara resmi dicatat dalam daftar Barang Milik Negara (BMN) atau aset negara dan digunakan untuk tujuan pembangunan yang telah ditetapkan (dalam hal ini, proyek Tol Semarang-Demak).

Proses ini memastikan adanya kepastian hukum atas status tanah dan penggunaannya untuk kepentingan umum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>64</sup>

#### 4. Perlindungan Proses Musyawarah

Pemilik tanah dilindungi haknya untuk menolak besaran atau bentuk ganti kerugian melalui proses musyawarah yang transparan. Jika musyawarah tidak mencapai mufakat, perlindungan hukum disediakan melalui jalur pengadilan:

- a. Gugatan ke Pengadilan Negeri: Pemilik tanah berhak mengajukan keberatan terhadap nilai ganti kerugian ke Pengadilan Negeri setempat. Berikut adalah ketentuannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum:<sup>65</sup>

##### 1) Mekanisme Keberatan Nilai Ganti Kerugian

Jika pemilik tanah tidak setuju dengan besaran nilai ganti kerugian yang

---

<sup>64</sup> Akmal, D. U., & Pratiwi, E. (2024). Perlindungan Hukum Dari Kesewenang-Wenangan Pemerintah Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Wicarana*, 3(2), 83-96.

<sup>65</sup> Kindangen, S. (2021). Penerapan Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum Terhadap Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, 9(7).

ditetapkan oleh penilai publik independen dalam musyawarah, mereka berhak mengajukan keberatan.

- 2) Batas Waktu Pengajuan Keberatan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan nilai ganti kerugian dilaksanakan.
- 3) Putusan Pengadilan. Pengadilan Negeri wajib memutus keberatan tersebut paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Putusan pengadilan ini yang nantinya akan menjadi dasar hukum yang mengikat mengenai besaran nilai ganti kerugian yang sah.
- 4) Perbedaan dengan PTUN. Penting untuk dicatat bahwa gugatan terkait *besaran nilai ganti kerugian* diajukan ke Pengadilan Negeri. Sementara itu, gugatan terkait *penetapan lokasi* atau *prosedur* pengadaan tanah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).  
Hak untuk mengajukan gugatan ini memastikan bahwa proses penilaian dan penentuan ganti rugi tetap berada di bawah pengawasan yudikatif, menjamin keadilan bagi pemilik tanah.

## 5. Partisipasi dan Informasi

Pemilik tanah berhak mendapatkan informasi yang jelas dan transparan mengenai rencana pembangunan, proses pengadaan tanah, dan hak-hak mereka. Partisipasi mereka dalam konsultasi publik dijamin oleh undang-undang.

Secara ringkas, pemilik tanah yang terdampak proyek Tol Semarang-Demak dan tanahnya berubah kondisi fisik tetap dilindungi secara hukum dan berhak atas kompensasi penuh yang adil dan layak, serta memiliki akses ke jalur hukum jika terjadi perselisihan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat pengadaan tanah untuk Proyek Tol Semarang-Demak merupakan isu kompleks, mengingat karakteristik proyek yang juga berfungsi sebagai tanggul laut dan berada di area yang sudah sering tergenang rob dan abrasi. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah diatur dalam kerangka hukum pengadaan tanah, dengan penyesuaian khusus untuk kasus "tanah musnah".<sup>66</sup>

Berikut adalah tinjauan perlindungan hukum tersebut:

#### 1. Dasar Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum utama berasal dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menjamin hak pemilik tanah untuk mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak. Dalam konteks Tol Semarang-Demak, status tanah yang terindikasi musnah ditangani melalui mekanisme khusus dengan diterbitkannya regulasi tambahan, seperti Keputusan Gubernur dan Peraturan Presiden (Perpres) spesifik untuk penyelesaian masalah ini.

### **B. Mekanisme Pemberian Dana Kerohiman Kepada Warga Yang Terdampak Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak**

Tahapan mekanisme pemberian dana kerohiman

---

<sup>66</sup> Wahyono, J. (2025). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Lahan Tol Semarang-Demak* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

1. Pembentukan tim dan validasi: Satuan tugas yang dibentuk akan melakukan validasi terhadap pihak-pihak yang berhak menerima dana kerohiman. Validasi ini juga mencakup identifikasi tanah musnah yang akan digunakan untuk pembangunan.
2. Penyusunan dan pengumuman daftar: Hasil validasi dibuat dalam sebuah daftar yang berisi pihak-pihak yang berhak menerima bantuan. Daftar ini kemudian diserahkan kepada ketua tim terpadu dan diumumkan di kantor kelurahan/desa atau lokasi setara lainnya.
3. Pengajuan keberatan: Warga yang tidak setuju dengan daftar tersebut memiliki waktu 5 hari setelah pengumuman untuk mengajukan keberatan kepada ketua tim terpadu.
4. Perhitungan besaran bantuan: Setelah masa keberatan berakhir, tim terpadu akan menghitung besaran dana kerohiman yang akan diberikan kepada setiap pihak yang berhak.
5. Pemberian dana: Dana kerohiman diberikan dalam bentuk uang rupiah melalui transaksi perbankan kepada pihak yang berhak menerima bantuan.
6. Penyimpanan data: Setelah bantuan diberikan, tim terpadu akan mengumpulkan, mengelompokkan, mengolah, dan menyimpan data penanganan dampak sosial kemasyarakatan.

Dana kerohiman diberikan sebagai bentuk penanganan dampak sosial kemasyarakatan akibat pengadaan tanah dan berbeda dari pembayaran ganti rugi utama yang meliputi uang, tanah pengganti, atau bentuk lain yang disetujui.

Mekanisme ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah Musnah

Kasus tanah musnah akibat proyek Tol Semarang-Demak berbeda dengan tanah musnah akibat bencana alam murni. Di sini, kondisi musnah (tergenang rob/abrasi) terjadi sebelum atau terkait langsung dengan proses pengadaan tanah untuk proyek strategis tersebut. Untuk mengatasi kebuntuan hukum mengenai status tanah musnah (yang secara hukum perdata mungkin dianggap gugur haknya), pemerintah melalui Kantor Staf Presiden (KSP) dan pihak terkait menginisiasi pemberian dana kerohiman atau bantuan sosial kepada pemilik tanah yang terindikasi musnah. Dana ini dimaknai sebagai bentuk ganti kerugian yang patut dan sesuai, meskipun secara teknis bukan "ganti rugi" dalam arti pengadaan tanah biasa. Pemerintah berupaya memastikan bahwa nilai dana kerohiman tersebut berkeadilan, melalui pendekatan penilaian tertentu (misalnya kapitalisasi pendapatan dari tambak/pertanian) untuk memperhitungkan kerugian ekonomi yang diderita masyarakat.<sup>67</sup>

Pemilik tanah berhak mendapatkan kompensasi, baik melalui mekanisme ganti rugi UU No. 2/2012 (jika tanah masih teridentifikasi dengan jelas) maupun melalui mekanisme dana kerohiman (jika sudah berstatus tanah musnah). Pemilik tanah berhak mengikuti musyawarah untuk menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian/bantuan. Banyak pemilik tambak, misalnya, menolak penetapan tanah musnah dan menuntut ganti rugi yang layak. Jika pemilik tanah tidak sepakat

---

<sup>67</sup> Wibawa, S. P. P., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2023). Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Penanganan Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah. *Widya Bhumi*, 3(2), 152-172.

dengan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian, mereka dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan. Terdapat pandangan bahwa pemerintah dapat memberikan hak prioritas kepada pemegang hak untuk melakukan reklamasi atau rekonstruksi untuk mengembalikan kondisi tanah seperti semula, sehingga tanah dapat dinilai secara utuh.

Secara keseluruhan, perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat proyek Tol Semarang-Demak melibatkan kerangka hukum pengadaan tanah standar yang dilengkapi dengan mekanisme khusus (dana kerohiman) untuk menyelesaikan isu status tanah musnah secara adil dan berkeadilan, dengan tetap membuka ruang bagi upaya hukum melalui pengadilan.

### **C. Hambatan dan solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak**

Pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) Tol Semarang-Demak menghadapi sejumlah hambatan kompleks, terutama karena sebagian besar trase (jalur) proyek berada di kawasan pesisir yang rentan terhadap rob (banjir pasang air laut) dan abrasi. Solusi yang diterapkan melibatkan pendekatan hukum formal, negosiasi sosial, dan mekanisme kompensasi khusus.<sup>68</sup>

Hambatan dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang-Demak

Hambatan utama yang dihadapi meliputi:

1. Status "Tanah Musnah" atau Tergenang Rob: Ini adalah hambatan terbesar.

Banyak lahan yang diperlukan sudah terendam rob secara permanen selama bertahun-tahun atau berubah menjadi tambak. Secara hukum perdata, hak

---

<sup>68</sup> Abdillah, M. R. (2024). *Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

atas tanah bisa gugur jika tanahnya musnah. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai besaran ganti rugi yang sah. Secara teoritis dan berdasarkan beberapa tafsir hukum perdata, hak atas tanah dapat dianggap gugur atau hapus apabila objek tanahnya sudah tidak ada lagi secara fisik atau "musnah" (misalnya, akibat erosi total atau tenggelam permanen ke laut dan menjadi dasar perairan publik). Untuk proyek Tol Semarang-Demak, yang juga berfungsi sebagai tanggul laut, pendekatan hukum yang digunakan berusaha menjembatani dilema ini. Meskipun tanah tersebut telah terendam rob atau menjadi tambak selama bertahun-tahun, pemerintah tetap memilih pendekatan bahwa tanah tersebut adalah objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Artinya, proses dan hak pemilik diatur oleh UU No. 2 Tahun 2012.

## 2. Isu Penilaian dan Ketidakpastian Hukum

Di sinilah letak hambatan dan ketidakpastian hukum yang sebutkan:

- a. Penilaian Objek Tidak Sempurna: Penilai publik menghadapi tantangan dalam menentukan nilai wajar pasar dari objek tanah yang fisiknya sudah tidak ada atau sudah berubah fungsi menjadi dasar perairan/tambak. Nilai pasar untuk tanah kering tentu berbeda dengan nilai tanah yang terendam air.
- b. Perbedaan Tafsir Nilai: Ketidakpastian muncul karena adanya perbedaan tafsir antara pemilik tanah (yang mungkin menuntut nilai tanah kering semula) dan instansi terkait (yang mungkin merujuk pada kondisi fisik tanah saat penilaian).

- c. Legalitas Hak: Pihak BPN harus memastikan legalitas kepemilikan hak atas tanah tersebut masih sah tercatat, meskipun fisiknya sudah berubah.

Status tanah yang tergenang rob tersebut memang menciptakan zona abu-abu hukum. Meskipun ada argumen bahwa haknya gugur, pemerintah memilih jalan untuk tetap memberikan kompensasi berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012. Tantangannya terletak pada penentuan besaran nilai ganti rugi yang dianggap "adil dan layak" untuk objek yang kondisi fisiknya sudah musnah atau berubah drastis, yang seringkali menjadi pemicu sengketa atau keberatan dari warga terdampak.

Secara hukum perdata dan agraria di Indonesia, hak atas tanah dapat gugur jika objek tanahnya musnah akibat bencana alam atau terendam air secara permanen dan batas-batasnya tidak jelas. Namun, dalam konteks proyek Semarang-Demak, pemerintah akhirnya mengeluarkan regulasi spesifik untuk mengatasi kekosongan hukum tersebut. Masalah ini diselesaikan melalui penerbitan regulasi baru yang adaptif, terutama Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah. Regulasi ini menjadi payung hukum untuk memberikan kepastian: Meskipun secara fisik sudah terendam air atau menjadi tambak selama bertahun-tahun, tanah yang memiliki bukti kepemilikan sah (sertifikat) tidak otomatis hilang haknya di mata hukum pengadaan tanah. Permen ATR/BPN No. 17/2021 mengatur bahwa pemilik tanah musnah akan menerima ganti kerugian dalam bentuk "nilai

kerohanian". Besaran kompensasi ini ditetapkan sebesar 25 persen dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah tersebut.

Skema kompensasi 25% NJOP ini pada kenyataannya menimbulkan penolakan dari sebagian warga yang merasa nilai tersebut tidak adil atau tidak setara dengan nilai pasar (yang biasanya diterapkan pada tanah non-musnah). Warga berpendapat bahwa mereka tetap memiliki hak milik yang sah dan harus dihargai secara penuh. Meskipun demikian, secara hukum, pemerintah telah menetapkan landasan legal untuk perhitungan ganti rugi tanah musnah, yang memungkinkan proses pengadaan tanah tetap berjalan meskipun menghadapi tantangan sosial dan hukum di lapangan.

Meskipun telah dilakukan penilaian oleh appraisal independen, seringkali pemilik tanah, terutama pemilik tambak, menolak besaran nilai ganti rugi yang dinilai terlalu rendah, terutama jika tanahnya dikategorikan "tanah musnah".

Terdapat kesulitan dalam memverifikasi data pemilik tanah dan status kepemilikan yang sah, karena banyak tanah yang sudah beralih fungsi atau statusnya tidak jelas selama puluhan tahun.

Kurangnya pemahaman masyarakat atau miskomunikasi mengenai tujuan proyek (yang juga berfungsi sebagai tanggul laut) dan mekanisme ganti rugi menimbulkan resistensi dari warga dan kelompok masyarakat tertentu (nelayan, petani tambak).

Birokrasi dan proses administrasi yang berlapis, dari perencanaan, pengukuran, hingga pembayaran, seringkali memakan waktu lama dan memperlambat realisasi proyek.

#### Solusi dalam Pengadaan Tanah Tol Semarang-Demak

Pemerintah menerapkan beberapa solusi untuk mengatasi hambatan tersebut:

1. Mekanisme Dana Kerohiman: Untuk mengatasi status "tanah musnah", pemerintah (melalui KSP, Kementerian ATR/BPN, dan instansi terkait) menginisiasi pemberian dana kerohiman atau bantuan sosial. Dana ini diberikan sebagai bentuk kepatutan dan keadilan, dihitung berdasarkan kapitalisasi pendapatan tambak selama periode tertentu, bukan nilai tanah normal.
2. Peningkatan Komunikasi dan Musyawarah Intensif: Melakukan sosialisasi yang lebih gencar, transparan, dan melibatkan tokoh masyarakat serta pemerintah daerah setempat. Musyawarah dilakukan berulang kali untuk menjelaskan manfaat proyek (perlindungan dari rob) dan mendengarkan aspirasi warga.
3. Penilaian Ulang (Jika Diperlukan): Jika terdapat keberatan yang kuat dari warga, pemerintah dapat meminta penilai independen untuk meninjau kembali atau menilai ulang nilai ganti kerugian, dengan metodologi yang lebih komprehensif.
4. Pemanfaatan Jalur Hukum (Konsinyasi): Sebagai pilihan terakhir, jika musyawarah tetap buntu dan pemilik tanah menolak ganti rugi,

pemerintah menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri (konsinyasi). Ini memungkinkan proyek tetap berjalan sambil menunggu proses hukum selesai.

5. Kolaborasi Lintas Sektor: Keterlibatan aktif dari berbagai lembaga, termasuk Kementerian PUPR, BPN, Pemerintah Daerah, dan pihak terkait lainnya, untuk mempercepat proses administrasi dan penyelesaian masalah di lapangan.

#### Solusi yang Diterapkan

1. Penerapan Mekanisme Khusus untuk Tanah Musnah: Pemerintah mengadopsi solusi fleksibel, termasuk pemberian dana kerohiman atau bantuan sosial yang adil, alih-alih ganti rugi formal untuk tanah yang secara hukum dianggap musnah. Pendekatan ini dilakukan melalui penilaian khusus untuk mengukur kerugian ekonomi akibat hilangnya mata pencaharian.
2. Transparansi dan Musyawarah Intensif: Peningkatan koordinasi dan konsultasi dilakukan secara intensif dengan pemerintah daerah, BPN, dan masyarakat setempat untuk memastikan transparansi dalam setiap tahapan pengadaan tanah. Musyawarah digunakan sebagai forum utama untuk mencapai kesepakatan dan meminimalkan konflik.
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Hukum (Konsinyasi): Bagi pemilik tanah yang tetap menolak besaran ganti rugi, pemerintah memanfaatkan mekanisme konsinyasi (penitipan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri).

Hal ini memungkinkan proyek tetap berjalan sambil memberikan jaminan hukum atas hak pemilik tanah untuk menuntut keadilan di pengadilan.

4. Inovasi Teknis dan Manfaat Ganda Proyek: Proyek ini dirancang multifungsi, tidak hanya sebagai jalan tol tetapi juga sebagai tanggul penahan rob. Ini berfungsi sebagai solusi jangka panjang untuk masalah banjir rob yang menjadi kekhawatiran utama masyarakat, sehingga meningkatkan dukungan sosial terhadap proyek.
5. Pemberdayaan Ekonomi Lokal: Pengembang proyek melibatkan tenaga kerja lokal dan pemasok bahan baku lokal (misalnya bambu untuk matras) untuk memberikan manfaat ekonomi langsung kepada masyarakat terdampak, membantu meringankan kerugian ekonomi akibat pengadaan tanah.
6. Optimalisasi Perencanaan dan Regulasi Adaptif: Melalui evaluasi, perencanaan penganggaran dibuat lebih realistis dan dilakukan adaptasi regulasi untuk menangani kondisi tanah yang unik (terdegradasi/musnah) agar proses pengadaan tanah lebih efisien dan adil

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya musnah akibat Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak yaitu: Perlakuan sebagai Objek Pengadaan Tanah. Tanah yang terdampak oleh proyek Tol Semarang-Demak, meskipun akhirnya berubah menjadi tambak atau terendam air, tetap diperlakukan sebagai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, seluruh proses dan hak pemilik tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya (PP No. 19 Tahun 2021). Hak atas Ganti Kerugian yang Adil dan Layak. Perlindungan hukum utama adalah hak mutlak pemilik tanah untuk mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak (*just and fair compensation*). Kepastian Status Hukum Tanah. Dalam konteks pengadaan tanah, "tanah musnah" karena perubahan fisik akibat proyek berbeda dengan "tanah musnah" akibat bencana alam. Dalam kasus proyek tol, hak atas tanah secara hukum tidak hilang begitu saja. Hak tersebut dilepaskan secara sukarela atau melalui proses hukum yang sah dengan kompensasi.

Tahapan mekanisme pemberian dana kerohiman yaitu pembentukan tim dan validasi: Satuan tugas yang dibentuk akan melakukan validasi terhadap pihak-pihak yang berhak menerima dana kerohiman. Validasi ini juga mencakup identifikasi tanah musnah yang akan digunakan untuk pembangunan. Penyusunan

dan pengumuman daftar: Hasil validasi dibuat dalam sebuah daftar yang berisi pihak-pihak yang berhak menerima bantuan. Daftar ini kemudian diserahkan kepada ketua tim terpadu dan diumumkan di kantor kelurahan/desa atau lokasi setara lainnya. Pengajuan keberatan: Warga yang tidak setuju dengan daftar tersebut memiliki waktu 5 hari setelah pengumuman untuk mengajukan keberatan kepada ketua tim terpadu. Perhitungan besaran bantuan: Setelah masa keberatan berakhir, tim terpadu akan menghitung besaran dana kerohiman yang akan diberikan kepada setiap pihak yang berhak. Pemberian dana: Dana kerohiman diberikan dalam bentuk uang rupiah melalui transaksi perbankan kepada pihak yang berhak menerima bantuan. Penyimpanan data: Setelah bantuan diberikan, tim terpadu akan mengumpulkan, mengelompokkan, mengolah, dan menyimpan data penanganan dampak sosial kemasyarakatan.

Pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) Tol Semarang-Demak menghadapi sejumlah hambatan kompleks, terutama karena sebagian besar trase (jalur) proyek berada di kawasan pesisir yang rentan terhadap rob (banjir pasang air laut) dan abrasi. Solusi yang diterapkan melibatkan pendekatan hukum formal, negosiasi sosial, dan mekanisme kompensasi khusus.

## B.Saran

Berikut adalah saran dan saluran perlindungan hukum yang dapat ditempuh:

1. Memahami Dasar Hukum yang Berlaku

Pemilik tanah perlu memahami bahwa kasus tanah musnah tidak serta merta mendapat "ganti kerugian" (yang didasarkan pada nilai pasar aset) sesuai UU No. 2 Tahun 2012, melainkan mendapat "dana kerohiman" atau bantuan penanganan dampak sosial berdasarkan kebijakan khusus, yaitu Peraturan Presiden (Perpres) No. 52 Tahun 2022 yang kemudian diubah dengan Perpres No. 27 Tahun 2023.

2. Mengikuti Mekanisme Penanganan Dampak Sosial

Pemerintah telah membentuk Tim Terpadu Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan. Pemilik tanah disarankan untuk:

- a. Aktif dalam proses pendataan

Memastikan data kepemilikan dan identitas divalidasi dengan benar oleh Tim Terpadu. Keterlibatan aktif dalam setiap tahapan pengambilan keputusan sangat penting.

- b. Mengikuti musyawarah

Hadir dalam musyawarah penetapan bantuan dana kerohiman untuk menyampaikan aspirasi dan data pendukung yang dimiliki.

3. Upaya Hukum Jika Merasa Keberatan

Meskipun skemanya berbeda dari ganti kerugian biasa, perlindungan hukum tetap tersedia jika pemilik tanah merasa dirugikan atau nilai santunan yang diberikan tidak berkeadilan:

- a. Mengajukan keberatan administratif: Jika ada ketidaksepakatan mengenai bentuk dan/atau besaran dana kerohiman, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan kepada pihak terkait (misalnya, pemerintah daerah atau instansi pelaksana pengadaan tanah).
- b. Gugatan ke Pengadilan Negeri: Dalam mekanisme pengadaan tanah umum, keberatan atas nilai ganti rugi dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Prinsip ini dapat dijadikan rujukan untuk mengajukan gugatan perdata terkait besaran dana kerohiman jika jalur musyawarah tidak mencapai titik temu yang adil.
- c. Menggunakan jalur non-litigasi: Melibatkan lembaga bantuan hukum, organisasi masyarakat sipil, atau Kantor Staf Presiden (KSP) yang diketahui turut mengawal isu ini untuk mediasi dan memastikan proses berjalan berkeadilan.

#### 4. Memastikan Transparansi dan Keadilan

Pemilik tanah harus menuntut transparansi dalam penilaian dan proses penentuan dana kerohiman. Studi menunjukkan bahwa efektivitas regulasi sangat dipengaruhi oleh kemampuan kebijakan mengakomodasi kompleksitas sosial-ekonomi dan memastikan keterlibatan masyarakat.

#### 5. Dokumentasi Kuat

Mengumpulkan dan menyimpan seluruh dokumen terkait riwayat kepemilikan tanah, bukti pembayaran pajak, dan bukti fisik lain (jika ada) sebelum tanah tersebut musnah akibat abrasi. Dokumentasi ini krusial untuk membuktikan hak dan klaim yang diajukan



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Ali, Achmad, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta

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

Gustav, Radbruch 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum*, Mitra Buana Media, Yogyakarta

Malik, Rusdi, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta

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

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

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

Sidharta, 2013, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum;

Perpres Nomor 109 Tahun 2020 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;

Perpres 27 Tahun 2023 sebagai landasan dalam inovasi kebijakan PDSK;

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

Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022, bahwa dana kerohiman.

### **Jurnal**

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

Abdillah, M. R. (2024). *Kepastian Hukum Tanah Musnah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Demak-Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Reza, Alfin Dwiqi. (2022) “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Akibat Abrasi Yang Dilaui Jalan Tol Semarang–Demak Di Kecamatan Sayung”. Skripsi Fakultas Hukum, UniversitasIslam Indonesia, 2022.

Pranoto, E. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas tanah yang Musnah. *SUPREMASI: Jurnal Hukum*, 6(2), 188-199.

### **Website**

KPBU Kemenkeu. <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1427/perkembangan-proyek-jalan-tol-semarangdemak>, Diakses Tanggal 02 Mei 2025, pukul 14.00 WIB