



Akibat Hukum Penetapan Tanah Musnah: Ganti Rugi atau Dana Kerohiman?

Anda Setiawati¹, Ignatius Pradipa Probondaru², I Gede Yudi Arsawan³, Irene Eka Sihombing⁴, Hana Jihan Nabilah⁵

¹Fakultas Hukum Universitas Trisakti, E-mail: anda.s@trisakti.ac.id

²Fakultas Hukum Universitas Trisakti, E-mail: ignatius@trisakti.ac.id

³Fakultas Hukum Universitas Trisakti, E-mail: yudi_arsawan@trisakti.ac.id

⁴Fakultas Hukum Universitas Trisakti, E-mail: irene.es@trisakti.ac.id

⁵Fakultas Hukum Universitas Trisakti, E-mail: 010002000372@std.trisakti.ac.id

Info Artikel

Masuk: 5 April 2024

Diterima: 18 April 2025

Terbit: 21 April 2025

Keywords:

Missing Land; Reclamation;
Compensation; Compassion
Funds.

Kata kunci:

Tanah musnah; Reklamasi;
Ganti Rugi; Dana Kerohiman.

Corresponding Author:

Anda Setiawati, E-mail:
anda.s@trisakti.ac.id

DOI:

10.24843/JMHU.2025.v14.i0
1.p05

Abstract

The missing of land is one of the causes of the abolition of land rights. With the enactment of Government Regulation Number 18 Year 2021 and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 17 Year 2021, an issue arises where landowners whose land has been missing demand compensation because a national strategic project will be built on the land. The purpose of this study is to explain the legal aspect of land rights over missing land and to provide an overview of the form of compensation given to landowners whose land has been declared missing, whether in the form of compensation or compassion funds. This study employs a normative juridical research method based on secondary data. According to Presidential Regulation Number 52 Year 2022 as amended by Presidential Regulation Number 27 Year 2023, for lands declared missing and intended for construction in the public interest, only compassion funds are provided, as the priority rights of the landowner to reclaim or reconstruct the land are disregarded. Compensation may be provided if the land declared missing is to be used for public interest projects or national strategic projects and has been reclaimed or reconstructed by the landowner.

Abstrak

Musnahnya tanah merupakan salah satu penyebab hapusnya hak atas tanah. Dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 memunculkan persoalan, di mana pemilik tanah yang tanahnya musnah menuntut ganti rugi karena di lokasi tanah akan dibangun proyek strategi nasional. Tujuan dilakukannya kajian ini adalah untuk menjelaskan aspek hukum hak atas tanah dari tanah musnah dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah yang tanahnya terindikasi musnah, apakah dalam bentuk ganti rugi atau berupa dana kerohiman. Dalam kajian ini digunakan metode penelitian yuridis normatif yang berbasis pada data sekunder. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 yang sudah diubah

dengan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 untuk tanah-tanah yang terindikasi musnah dan akan digunakan untuk pembangunan demi kepentingan umum, hanya diberikan dana kerohiman karena hak prioritas dari pemilik tanah berupa hak untuk mereklamasi atau merekonstruksi dikesampingkan. Pemberian ganti rugi dapat diberikan dalam kondisi tanah yang terindikasi musnah sudah direkonstruksi atau direklamasi oleh pemilik tanah dan tanah itu akan digunakan untuk pembangunan proyek-proyek demi kepentingan umum atau proyek strategi nasional.

I. Pendahuluan

Penguasaan tanah pada prinsipnya memuat serangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dikuasai¹. Tanah sangat berperan penting dalam keberlangsungan hidup masyarakat karena memiliki sifat sebagai satu-satunya benda yang keadaannya utuh dan tidak berubah.² Atas bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh setiap pemegang hak, lahir apa yang disebut hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menggunakan tanah yang dikuasai³. Ada berbagai cara yang bisa dilakukan agar seseorang atau badan hukum memperoleh suatu hak atas tanah, baik untuk kepentingan pribadi, keperluan bisnis maupun kepentingan umum. Sebaliknya, ada beberapa peristiwa yang menyebabkan hak atas tanah menjadi hapus seperti berakhirnya jangka waktu haknya, tanahnya ditelantarkan atau karena tanahnya musnah⁴. Musnahnya bidang-bidang tanah tertentu bisa terjadi karena peristiwa alam seperti gempa bumi, likuefaksi tanah (pencairan tanah), tanah longsor dan abrasi air laut.

Pada saat terjadinya gempa bumi di Palu, Sulawesi Tengah, beberapa lahan juga mengalami kerusakan karena terjadinya likuefaksi tanah yaitu suatu peristiwa di mana tanah dengan konsistensi granular yang jenuh dengan air menjadi cair, terutama di daerah-daerah yang berdekatan dengan sungai, teluk, atau badan air lainnya⁵. Hal serupa juga terjadi pada tanah-tanah berada di sekitar gunung Merapi terutama pasca erupsi yang terjadi pada tahun 2016 dan 2010. Salah satu lokasi yang mengalami likuefaksi tanah adalah Desa Banaran, Kecamatan Galur, Daerah Istimewa Yogyakarta. Banyak lahan pertanian, khususnya sawah, mengalami kerusakan bahkan hilang akibat erosi dan abrasi aliran Sungai Progo. Namun beberapa kemudian tanah yang hilang

¹ Warsito, L. "Penguasaan dan Pemilikan Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia." *Jurnal Hukum Sehasen* 10 no. 1 (2024): 222, <https://doi.org/10.37676/jhs.v10i1.5899>

² Sari, N. K. A. V. "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah yang Objek Sewanya Dijual oleh Yang Menyewakan." *Jurnal Kertha Semaya* 11 no. 11 (2023): 2705, <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i11.p16>

³ Pramesti, G. S. "Pengaturan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan dan Implementasinya." *Savana* 1 no. 1 (2024): 43, <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.31>

⁴ Cahyono, A. D. dan Purbadiri, A. M. "Kedudukan Status Tanah Hak Milik Terindikasi Musnah Setelah Terdampak Erupsi Gunung Semeru." *Jurnal IUS* 11 no. 2 (2023): 134, <https://doi.org/10.51747/ius.v11i2.1760>

⁵ Rahayu, T. D., Pujiwati, Y. dan Rubiati, B. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 2 no. 2 (2023): 250, <https://doi.org/10.23920/litra.v2i2.1315>

tersebut muncul kembali, dan akibatnya pemilik tanah sawah menuntut pemulihan hak kepemilikan tanahnya dan menuntut penerbitan sertipikat baru.

Kasus terbaru yang menarik banyak perhatian adalah kasus tanah musnah di lokasi antara Semarang – Demak akibat abrasi air laut yang kebetulan menjadi lokasi pembangunan proyek strategis nasional jalan tol “Atlantis”. Tanah musnah terjadi ketika tanah mengalami perubahan bentuk akibat peristiwa alam sehingga tidak dapat diidentifikasi dan difungsikan atau dimanfaatkan sesuai tujuan awalnya.⁶ Dalam proses pembangun kasus tersebut muncul konflik pertanahan antara pihak pemilik tanah yang tanahnya terkena abrasi air laut dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana pemilik tanah menuntut ganti rugi yang layak dan hak prioritas untuk mereklamasi/merekonstruksi tanahnya sebelum tanahnya dinyatakan sebagai tanah musnah. Tuntutan warga tentang ganti rugi tanahnya tidak bisa dipenuhi karena wujud tanahnya sudah tidak teridentifikasi lagi baik letak, luas maupun batas-batasnya. Dalam kacamata hukum, pengertian konflik atau perselisihan merupakan perbedaan pandangan/pendapat antara dua pihak tentang sesuatu hal, yang terjadi secara bersamaan dan dalam konteks yang sama⁷. Agar tanahnya tidak ditetapkan sebagai tanah musnah dan pemilik tanah tetap mendapatkan haknya atas ganti rugi yang layak, dilakukan uji materiil atas Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021) yang dianggap menghambat hak masyarakat dalam memperoleh ganti rugi tanah ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dalam putusan Nomor 23 P/HUM/2022, Mahkamah Agung menyatakan bahwa materi muatan Pasal 15 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 khususnya frasa “tidak diberikan prioritas” bertentangan dengan Pasal 66 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021) secara bersyarat (*conditionally legal*), karena merugikan kepentingan masyarakat untuk mendapat prioritas melakukan rekonstruksi/reklamasi supaya kepentingan keadilan dan keseimbangan terhadap tanah yang dimiliki dapat dimanfaatkan secara maksimal. Namun dalam putusan tersebut tidak memuat hak masyarakat dalam memperoleh ganti rugi ataupun dana kerohiman. Putusan hakim seharusnya bersifat total dan menyeluruh sehingga tidak menimbulkan disparitas.⁸

⁶ Zulfida, Z. O. dan Pranoto, E. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Tanah Yang Musnah.” *Supremasi Jurnal Hukum* 6 no. 2 (2024): 196, <https://doi.org/10.36441/supremasi.v6i2.2073>

⁷ Dzulfikar, A., et al. “Alternatif Dispute Resolution Dengan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Mediasi Penyelesaian Konflik Pertanahan Alternative Dispute Resolution With The Principle of Pacta Sunt Servanda in Land Conflict Resolution Mediation.” *Syariah dan Hukum Islam* 8 no. 2 (2023): 252, <https://doi.org/10.31538/adlh.v8i2.4214>.

⁸ Firmansyah A., et. al. (2024). “Putusan Pengadilan Sebagai Sumber Hukum Yurisprudensi.” *Wathan* 1 no. 2 (2024): 142, <https://doi.org/10.71153/wathan.v1i2.79>.

Kajian tentang tanah musnah sudah pernah dilakukan oleh beberapa penulis. Dari beberapa kajian 2 (dua) diantaranya ditulis oleh: *Pertama*, tulisan dari Bunga Desyana, Rindiana Larasati, Ratu Ri, dan Iqbal Kamalludin dalam artikel yang berjudul “Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021” dalam *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, tahun 20⁹. Namun artikel tersebut lebih menitikberatkan pada kajian tentang status hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah. *Kedua*, artikel yang ditulis oleh Satriya Parama Putra Wibawa, Priyo Katon Prasetyo dan Sudibyanung yang berjudul “Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah” dalam *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 3, No. 2, tahun 2023¹⁰, yang lebih memfokuskan kajiannya pada penghitungan besaran ganti rugi tanah musnah sebagai akibat kegiatan pengadaan tanah.

Berbeda dengan kedua tulisan tersebut di atas, pada penulisan ini penulis menitikberatkan pada kajian tentang pemberian kompensasi untuk tanah-tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah apakah dalam bentuk ganti rugi atau dana kerohiman. Hal tersebut perlu dikaji karena ada perbedaan yang tegas antara pemahaman ganti rugi dan dana kerohiman. Mengenai tujuan dari penulisan ini penulis hendak menjelaskan aspek hukum dari tanah musnah sekaligus memberikan gambaran mengenai kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah yang tanahnya terindikasi musnah, apakah dalam bentuk ganti rugi atau berupa dana kerohiman.

2. Metode Penelitian

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menggunakan data-data sekunder sebagai sumber datanya. Penggunaan metode penelitian hukum normatif dilatarbelakangi oleh adanya kekaburan norma terhadap pemberian kompensasi terhadap tanah-tanah yang ditetapkan musnah apakah berupa ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012) atau dana kerohiman sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021, dan untuk itu digunakan pendekatan: *statute approach*, *conceptual approach*, dan *analytical approach*. Teknik penelusuran bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah studi dokumen dan analisis penelitiannya menggunakan analisis kualitatif.

⁹ Desyana, B., Larasati, R., Ratu Ri., Kamalludin, I. “Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021”. *Jurnal Officium Notarium* 1 no. 2 (2021). <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art5>

¹⁰ Wibawa, S. P. P., Prasetyo, P. K., Sudibyanung, S. “Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah.”. *Jurnal Widya Bhumi* 3 no. 2 (2023): 152. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.63>

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Konsep Hukum Hak atas Tanah dan Tanah Musnah

3.1.1. Hak atas Tanah

Menurut Boedi Harsono, hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memiliki makna dan cakupan yang luas yaitu hukum positif yang mengatur hak-hak penguasaan atas unsur-unsur sumber daya alam (*natural resources*), yang mengatur hubungan hukum konkret dengan sumber daya alam termasuk tanah, air, bahan galian (pertambangan), kehutanan dan unsur-unsur tertentu dari ruang angkasa¹¹. Sedangkan dalam pendapat yang lain, Soedikno Mertokusumo mendefinisikan hukum agraria sebagai keseluruhan peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang isinya mengatur agraria¹².

Dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah, Hak Bangsa Indonesia menduduki tempat yang tertinggi yang diikuti dengan Hak Menguasai Negara, Hak Ulayat dan Hak Perorangan atas Tanah yang meliputi Hak atas Tanah, Tanah Wakaf, dan Hak Tanggungan ditambah dengan pemilikan satuan rumah susun yang berkaitan dengan tanah. Mengenai hak atas tanah, pada prinsipnya semua hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki. Penegasan atas hal tersebut tertuang dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menegaskan bahwa hak atas permukaan bumi berupa tanah memberikan kekuasaan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya termasuk ruang di atas tanah dan tubuh bumi di bawahnya (termasuk air) sesuai kebutuhannya dan tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Atas dasar itu, melalui ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, pemerintah menentukan macam-macam hak atas tanah, yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan serta hak-hak lain yang diberi sifat sementara sebagaimana tertuang dalam Pasal 53 UUPA yakni: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Selain kewenangan, kepada pemilik tanah juga dibebani kewajiban-kewajiban, antara lain:

- a. Dalam pemanfaatan tanahnya pemegang hak wajib memperhatikan fungsi sosial dari tanahnya (Pasal 6 UUPA);
- b. Kewajiban pemegang hak untuk memelihara tanahnya (Pasal 15 UUPA); dan
- c. Kewajiban pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya secara aktif (Pasal 10 UUPA).

¹¹ Isnaini dan Lubis, A. A. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: CV. Pustaka Prima. (2022), h. 18.

¹² *Ibid*, h. 19.

Kewajiban pemilik tanah untuk memperhatikan keberlakuan Pasal 6 UUPA tidak lain karena selain memiliki fungsi ekonomis tanah juga memiliki fungsi sosial¹³. Dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional yang bersumber dari konsepsi hukum adat fungsi sosial dari tanah diakui, di mana tanah-tanah yang berada di lingkungan masyarakat adat (tanah ulayat) merupakan tanah kepemilikan bersama dari seluruh masyarakat hukum adat¹⁴. Mengenai fungsi sosial dari tanah, Penjelasan Umum II angka (4) UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) hanya untuk kepentingan pribadi apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Artinya, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan sifat dan keadaan dari haknya, sehingga dapat memberikan manfaat untuk kesejahteraan dan kebahagiaan pemilikinya tapi juga bermanfaat bagi masyarakat dan negara¹⁵. Oleh sebab itu interpretasi otentik dari Pasal 6 UUPA harus dimaknai bahwa prinsip fungsi sosial dari tanah berhubungan erat dengan semua hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA jo Pasal 4 ayat (1) UUPA. Selain itu pemegang hak dilarang melakukan penyalahgunaan hak, wajib mengelola sendiri tanahnya agar memberikan manfaat bagi dirinya sendiri dan masyarakat sekitar dengan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

Sebagai sebuah hubungan hukum konkrit antara orang atau badan hukum dengan tanah-tanah tertentu, eksistensi hak atas tanah berikut pembebanannya baik dalam bentuk pembebanan dengan hak atas tanah yang lain maupun hak tanggungan, peralihan dan hapusnya hak atas tanah, serta pendaftarannya mengacu pada sistematisasi hak-hak penguasaan atas tanah. Sebagai bagian dari hak perorangan, hak atas tanah dapat terjadi sebagai hasil konversi (perubahan) hak-hak atas tanah yang lama, karena pemberian hak oleh negara, pembukaan tanah ulayat, pembebanan hak atas tertentu di atas tanah hak milik, pembebanan hak dengan hak tanggungan, peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat dan pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, inbreng dan hibah wasiat.

Dalam pengaturan di UUPA, hak milik atas tanah hapus karena tanah jatuh pada negara sebagai akibat pencabutan hak, penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, tanahnya ditelantarkan, melanggar Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, dan karena tanahnya musnah¹⁶. Demikian pula dengan tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang dapat hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum berakhirnya jangka waktu karena ada syarat yang tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya, pencabutan hak, tanahnya ditelantarkan, melanggar ketentuan undang-undang dan tanahnya musnah. Untuk Hak Pakai, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menetapkan Hak Pakai hapus karena¹⁷:

¹³ Julianti, L. dan Sudirga, I M. "Implementasi Pengelolaan Tanah di Desa Adat Kerobokan untuk Kegiatan Industri Pariwisata." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 12 no. 2 (2023): 457, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2023.v12.i02.p15>

¹⁴ Isnaini dan Lubis, A. A., *op. cit.*, h. 4.

¹⁵ Pandamdari, E. et.al. *Hukum Agraria Dalam Arti Luas*. Depok: Rajawali Buana Pusaka, (2024). h. 65

¹⁶ Susiati, D., Setiadji, S. "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Yang Terkena Abrasi". *Jurnal Mimbar Keadilan*, 13 no. 1 (2020): 98. <https://doi.org/10.30996/mk.v13i1.3082>

¹⁷ Pandamdari, E. et.al., *op. cit.*, h. 44 - 45.

- 1) jangka waktunya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan haknya;
- 2) dibatalkan sebelum jangka waktu berakhir karena: tidak dipenuhinya kewajiban dan/atau larangan yang diatur dalam Pasal 57 dan/atau 58, tidak dipenuhinya persyaratan dalam perjanjian pemberian hak pakai di atas tanah hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan, cacat administrasi, adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 3) haknya diubah menjadi hak atas tanah yang lain;
- 4) dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya sebelumm jangka waktunya berakhir;
- 5) haknya dicabut berdasarkan undang-undang;
- 6) ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- 7) ditetapkan sebagai tanah musnah;
- 8) berakhirnya perjanjian pemberian hak atau pemanfaatan untuk hak pakai di atas tanah hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- 9) pemegang haknya tidal lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak pakai.

3.1.2. Aspek Hukum dan Akibat Hukum Penetapan Tanah Musnah

Selain menganut prinsip negara kesejahteraan (*welfare state*), Indonesia juga menganut prinsip negara hukum (*rechtsstaat*) yang diberi unsur keindonesiaan yang kemudian berkembang menjadi negara hukum Pancasila. Kebijakan hukum pertanahan harus sejalan dengan prinsip negara hukum dalam wujud keamanan dan ketertiban untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat dan mencapai tujuan hukum yaitu keadilan dan kepastian hukum. Pelaksanaan hukum yang konsisten ditandai dengan pelaksanaan perintah undang-undang. Aliran positivisme hukum menyatakan bahwa hukum merupakan kaidah-kaidah yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan¹⁸. Dengan demikian, pelaksanaan hukum di bidang pertanahan berpedoman pada ketentuan UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan peraturan pelaksanaannya.

Menurut konsepsi hukum tanah nasional, salah satu peristiwa yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah adalah karena tanahnya musnah. Pasal-pasal yang menegaskan hal tersebut adalah Pasal 27, 34 dan 40 UUPA, serta Pasal 31, 46 dan 61 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Arie Sukanti Hutagalung mendefinisikan tanah musnah (*the land is missing*) sebagai peristiwa yang menyebabkan hapusnya hak milik, HGU, HGB dan Hak Pakai¹⁹. Pengertian tanah musnah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ialah tanah yang mengalami perubahan dari bentuk orisinilnya yang disebabkan pengaruh peristiwa alam, sehingga tidak teridentifikasi lagi atau tidak dapat difungsikan lagi termasuk tidak dapat dimanfaatkan seperti semula. Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai

¹⁸ Umam, K., Rimawati, dan Yogaswara, S. *Filsafat Hukum dan Etika Profesi*. Tangerang Selatan: Penerbit Universitas Terbuka, (2017). h. 33.

¹⁹ Hutagalung, A. S. *The Principle of Indonesia Agrarian Law*. Depok: Rajawali Pers, (2019). h. 44 – 59.

Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diubah terakhir dengan) Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 (selanjutnya disebut Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023), tanah musnah didefinisikan sebagai tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam yang mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan lagi sebagaimana mestinya, peraturan ini diterbitkan sebagai pedoman untuk mencapai salah satu tujuan hukum yaitu kepastian hukum.

Konsep kepastian hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch memberikan landasan filosofis pentingnya kejelasan regulasi. Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum pada dasarnya berarti hukum harus jelas karena didukung oleh kewenangan yang konkret. Prinsip ini berfungsi sebagai perlindungan bagi pencari keadilan (yustisiabel) dari tindakan sewenang-wenang, sekaligus menjamin bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang diharapkannya dalam situasi tertentu²⁰. Dalam konteks teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, regulasi mengenai tanah musnah ini mencerminkan upaya negara dalam memberikan kejelasan, ketegasan dan konsistensi hukum. Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan utama dari hukum, di mana peraturan yang dibuat dan diundangkan harus jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan. Definisi tanah musnah yang jelas dalam berbagai peraturan perundang-undangan menunjukkan adanya upaya untuk menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat, khususnya para pemegang hak atas tanah.

Terhadap tanah-tanah yang pemiliknya tidak lagi mampu menjaga dan memelihara identitas, bentuk fisik, letak, batas, luas, bentuk, dan fungsi hak atas tanahnya ditetapkan sebagai tanah musnah²¹. Penegasan atas hal tersebut diatur dalam Pasal 66 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023, ialah tanah yang mengalami perubahan dari bentuk orisinilnya yang disebabkan pengaruh peristiwa alam, sehingga tidak teridentifikasi lagi atau tidak dapat difungsikan lagi termasuk tidak dapat dimanfaatkan seperti semula.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa dengan musnahnya tanah dengan sendirinya mengakibatkan hak atas tanahnya menjadi hapus. Dengan musnahnya tanah yang dihaki mengakibatkan tanahnya tidak dapat lagi dikuasai secara fisik dan tidak bisa dipergunakan karena secara fisik tidak diketahui lagi keberadaannya²². Artinya, dengan kondisi tanah yang secara fisik sudah tidak bisa diidentifikasi dan dipergunakan lagi mengakibatkan hak kepemilikan tanahnya menjadi hapus (tidak ada lagi).

²⁰ Kurniawan, I. D. *The Principle of Legal Certainty in the Perspective of Legal Positivism*. Nusantara: Journal of Law Studies 3 no. 2 (2024): 43-49.

²¹ Latifaturrohmah, T. dan Junarto, R. "Perlindungan, Penegakan Dan Pemenuhan Hak Atas Tanah Korban Lumpur Lapindo." *Tunas Agraria* 6 no. 1 (2023): 56-70, <https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.204>

²² Nabilah, H. J. dan Setiawati, A. "Eksistensi Kepemilikan Tanah Musnah Akibat Gempa Bumi Cianjur," *Amicus Curiae* 1 no. 4 (2024): 1831, <https://doi.org/10.25105/em9dvcv73>

Meskipun tanah musnah telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, namun untuk sampai pada penetapan tanah musnah harus melalui beberapa tahapan seperti tahap identifikasi, inventarisasi, dan pengkajian²³. Merujuk pada Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021, terdapat tahapan yang harus dilalui, yakni: lokasi yang ditetapkan, pembentukan tim peneliti tanah musnah, pelaksanaan sosialisasi, kegiatan identifikasi, inventarisasi serta pengkajian, kegiatan pengumuman, melakukan rekontruksi terhadap tanah atau reklamasi jika pemilik tanah menyampaikan kesanggupan untuk melakukan rekontruksi atau reklamasi.

Prosedur yang rinci dan terstruktur ini merupakan manifestasi dari prinsip kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, yang mensyaratkan adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diakses²⁴. Tahapan-tahapan yang jelas ini memberikan pedoman konkret bagi aparat penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya serta memberikan kepastian bagi masyarakat tentang proses penetapan status tanah musnah. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum, di mana hukum harus memberikan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Ketika lokasi ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menentukan area tanah yang diduga musnah berdasarkan hasil pengawasan dan penilaian, atau berita dari pemerintah pusat/daerah atau masyarakat yang didukung dengan peta lokasi dan informasi awal tentang area tanah yang diduga musnah dan dirangkum dalam daftar inventarisasi tanah yang sekurang-kurangnya mencakup nama pemilik hak, tipe dan nomor hak, nomor surat pengukuran, nomor identifikasi tanah, desa/kelurahan atau kecamatan tempat tanah tersebut berada, ukuran tanah, penggunaan tanah, dan catatan registrasi atau catatan lain terkait²⁵.

Sesuai ketentuan Pasal 5 dan 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 Kepala Kantor Pertanahan akan mengatur pembentukan tim peneliti untuk tanah yang musnah yang bertugas melaksanakan penyebaran informasi, pengenalan dan pencatatan bukti kepemilikan tanah serta menghimpun bukti kepemilikan tanah, mengadakan inspeksi di lokasi, melaksanakan pertemuan koordinasi untuk analisis, menyiapkan laporan tim peneliti, menjalankan tugas lain yang berkaitan dengan pengenalan, pencatatan dan analisis tanah yang musnah yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan serta mengawasi dan mengurus proses rekonstruksi atau reklamasi terhadap objek tanah. Penyebaran informasi dilakukan oleh tim peneliti tanah yang musnah untuk menginformasikan kepada semua pemegang tanah dan Hak Pengelolaan atau pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas area tanah yang disinyalir musnah

²³ Amrin, R. N., Imantaka, A. H., Yanengga, E. T. N., dan Maulida, G. C. "Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam." *Tunas Agraria* 5 no. 1 (2022): 71. DOI: <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.168>

²⁴ Andriyanto, R., Rivandi W., D. A., & Ismail. "Kepastian Hukum Prosedur Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol." *Journal of Legal Research* 4 no. 5 (2022): 1291-1310. DOI: <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i5.28921>

²⁵ Desyana, B., et al. "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021." *Officium Notarium* 1 no. 2 (2021): 218-229, <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art2>

setidaknya 1 (satu) kali di kantor desa/kelurahan tempat tanah itu atau di lokasi yang telah ditetapkan. Setelah penyebaran informasi, dijalankan pengenalan dan pencatatan terhadap tanah-tanah yang disinyalir musnah dengan cara mengadakan inspeksi di lapangan dan menganalisa data fisik serta data yuridis tanah beserta data pendukung lainnya.

Tahapan terakhir berupa penyusunan risalah yang hasilnya disampaikan ke Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan pengumuman dan penetapan sebagai tanah musnah yang bertujuan untuk memberikan hak prioritas kepada pemegang hak atas tanah atau pemegang Hak Pengelolaan untuk merekonstruksi atau mereklamasi tanahnya. Hak tersebut yang memungkinkan seseorang untuk dapat memperoleh atau kehilangan hak atas tanah termasuk dicabut.²⁶ Jika hak prioritas tersebut tidak digunakan, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021.

Terkait dengan hak prioritas dari pemegang hak, hak prioritas tersebut dapat dikesampingkan apabila pemerintah ingin mengambil alih rekonstruksi atau reklamasi tanahnya karena akan digunakan untuk pembangunan proyek-proyek demi kepentingan umum. Dalam hal yang demikian, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 dan Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 kepada pemegang hak diberikan bantuan dalam bentuk dana kerohiman. Mengenai siapa-siapa saja yang menjadi subjek penerima dana kerohiman, Pasal 1 angka 7 jo Pasal 4 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 menetapkan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Pemegang hak atas tanah selaku pemilik tanah tidak menggunakan hak prioritasnya untuk mereklamasi atau merekonstruksi tanahnya;
- b. Tanah kepunyaan pemilik tanah akan digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum;
- c. Pemilik tanah memiliki tanda bukti identitas yang sah;
- d. Untuk badan hukum, harus membuktikan legalitasnya dengan menunjukkan akta pendirian yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- e. Memiliki dokumen atau bukti penguasaan, pemilikan, penggunaan atau pemanfaatan tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Untuk bentuknya, pemberian dana kerohiman yang merupakan dana santunan²⁷ harus diberikan dalam bentuk uang (bukan dalam bentuk lainnya seperti tanah pengganti atau saham) dan harus diserahkan melalui transaksi perbankan (Pasal 17 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023).

²⁶ Jaya, Suganda, A. dan Fautanu, I. "Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Bagi Badan Usaha Melalui Pembebasan Serta Implikasinya Terhadap Daya Tarik Investasi." *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas* 14 no. 2 (2020): 59, <http://dx.doi.org/10.31479/jphl.v14i2.246>

²⁷ Nabilah, H. J. dan Setiawati, A. (2024). *loc. cit.*

3.1.3. Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Hukum Tanah Nasional yang pokok-pokoknya terdapat dalam UUPA, merupakan hukum tanah yang tunggal yang disusun dalam suatu sistem dasar yang bersumber pada hukum adat (filosofi hukum adat) yang mengatur hubungan hukum antar hukum adat yang satu dengan hukum adat yang lain²⁸. Konsepsi hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat yaitu konsepsi komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak atas tanah yang bersifat *private* sekaligus terdapat unsur kebersamaan²⁹, sehingga penguasaan tanah oleh perseorangan atau badan hukum tidak hanya berfungsi bagi yang mempunyai hak saja tapi juga harus berfungsi sosial. Maknanya, hukum adat yang merupakan hukum aslinya orang Indonesia mengakui fungsi sosial dari tanah yang memiliki peran penting dalam mewujudkan negara dengan konsep *welfare state*.³⁰

Fungsi sosial dari tanah tertuang dalam Pasal 6 UUPA yang menyebutkan setiap tanah memiliki fungsi sosial. Artinya hak atas tanah yang dimiliki oleh orang perseorangan maupun yang dimiliki secara bersama-sama, apapun sifat dan bentuknya wajib mengedepankan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi³¹. Ketentuan Pasal 6 UUPA tidak lain merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan tegas menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di bawah penguasaan negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Meskipun tidak secara eksplisit mengatur, namun secara implisit ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 harus dimaknai bahwa kepemilikan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum. Penegasan atas hal tersebut dinyatakan dalam Penjelasan Umum UUPA yang berbunyi:

“hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Oleh karena itu penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat dari haknya sehingga tidak hanya bermanfaat bagi pemiliknya tapi juga bagi Masyarakat dan negara. Meskipun demikian tidak berarti kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan Masyarakat (kepentingan umum), karena UUPA juga memperhatikan kepentingan pribadi dari pemilik tanah. Sebab baik kepentingan pribadi maupun kepentingan umum harus saling mengimbangi sehingga pada akhirnya tercapai tujuan pokoknya berupa kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

²⁸ C. Van Vollenhoven dalam Sihombing, I. E. “Land Ownership Based On National Land Law In Indonesia.” *Jurnal Notariil* 3 no. 1 (2018): 65, <http://dx.doi.org/10.22225/jn.3.1.683.65-74>

²⁹ Erfa, E. “Konsep Dan Bentuk Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Balige No. 42/Pdt.Plw/2016/PN BLG).” *Indonesian Notary* 3 no. 2 (2023): 18, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/1>

³⁰ Jaya, E., Nasruloh, S., Tarigan, A. E. “Fungsi Sosial atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Menimbulkan Hilangnya Akses Jalan Bagi Masyarakat.” *E-Jurnal Hukum* 15 no. 1 (2024): 26, <https://doi.org/ejurnal858-4451>

³¹ Arba, H. M. *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika, (2021). h. 6.

Bertolak dari penjelasan tersebut, setiap pemegang hak wajib melepaskan haknya ketika tanahnya akan dipergunakan untuk kepentingan umum. Untuk bisa dilakukan perolehannya dilakukan pengadaan tanah melalui kegiatan pelepasan hak³². Pengadaan tanah merupakan sebagai proses pengambolan tanah oleh pemerintah dalam rangka kepentingan umum³³. Kewajiban dari pemegang hak untuk melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Umum UUPA dipertegas oleh Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut tata cara yang diatur dengan undang-undang. Kegiatan pengadaan tanah demi kepentingan umum sendiri dilatarbelakangi oleh adanya keterbatasan tanah negara karena tanah-tanah yang tersedia sudah dikuasai oleh perorangan dan badan hukum, dan untuk bisa dilakukan perolehannya dilakukan pengadaan tanah melalui kegiatan pelepasan hak³⁴.

Pada saat ini, dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam perkembangan hukumnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dan sudah ditetapkan sebagai undang-undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.

Beberapa peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juga sudah beberapa kali mengalami perubahan dan penggantian. Peraturan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pada prinsipnya pengadaan tanah bagi kepentingan umum merupakan bentuk penyelenggaraan pembangunan oleh pemerintah untuk bisa memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat³⁵. Kriteria demi kepentingan umum pada

³² Sihombing, I. E. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cetakan Ketiga*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, (2017). h. 161.

³³ Lestari, P. "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGN Jurnal Hukum*, 1 no. 2 (2020): 72, <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>.

³⁴ Sihombing, I. E. *loc. cit.*

³⁵ Jatmiko, A. A *Sampai Z Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Permasalahan Dan Solusinya*. Sleman: Deepublish, (2022). h. 8.

dasarnya bermakna sebagai kepentingan bersama³⁶, dan menurut Soedikno Mertokusumo adalah bersifat sosial, bertujuan membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan tidak bertujuan untuk mencari keuntungan atau laba³⁷. Dengan kata lain pengadaan tanah demi kepentingan umum harus ditujukan untuk kepentingan pembangunan yang non komersial agar dapat dirasakan manfaatnya oleh seluruh masyarakat³⁸. Kewenangan negara dalam menyelenggarakan pembangunan demi kepentingan umum merupakan pelaksanaan atas Pasal 2 UUPA di mana sebagai badan penguasa berwenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah di Indonesia, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, serta hubungan-hubungan hukum orang dan perbuatan-perbuatan hukum terkait tanah dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial dari tanah³⁹.

Bentuk penghargaan yang diberikan kepada pemegang hak selaku pemilik tanah yang tanahnya diambil untuk proyek-proyek demi kepentingan umum salah satunya diwujudkan dalam bentuk pemberian ganti rugi. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak khususnya pemilik tanah harus berupa penggantian yang layak dan adil. Agar bisa memenuhi asas keadilan sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dilakukan musyawarah secara langsung yang bertujuan untuk menyepakati 2 (dua) hal, yaitu kesediaan dari pemilik tanah (pemegang hak) untuk melepaskan haknya dan besarnya ganti kerugian. Meskipun tidak bisa dipungkiri dalam proses pemberian ganti rugi kerap mengalami kesulitan khususnya bagi pihak ketiga (*appraisal*) dalam menentukan besaran nilainya.⁴⁰

Pihak-pihak yang berhak dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah pemilik tanah, pemegang Hak Pengelolaan, nadzir, pemilik tanah eks hak milik adat, masyarakat ulayat hukum adat, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, serta pemilik bangunan dan tanaman atau benda-benda yang ada di atasnya. Mengenai bentuk ganti rugi proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pasal 76 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 membedakan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam beberapa bentuk, yaitu: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lainnya yang disepakati kedua belah pihak. Hanya saja oleh Pasal 42A Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 diberikan pengecualian di mana objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang

³⁶ Medianti, I. R. dan Sihombing, I. E. "Ganti Kerugian Pengadaan Tanah LRT JABODEBEK Terhadap Bangunan Penggarap di atas Tanah BUMN." *Amicus Curiae* 1 no. 4 (2024): 1529. <https://doi.org/10.25105/mbbkxf42>

³⁷ Suyanto. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing, (2020). h. 23.

³⁸ Hutagalung, S. S. *Administrasi Pertanahan Di Indonesia*. Batu: Literasi Nusantara, (2021). h. 131.

³⁹ Djanggih, H. dan Salle. "Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Demi Kepentingan Umum." *Jurnal Pandecta*, 12 no. 2 (2017): 170. <http://dx.doi.org/10.15294/pandecta.v12i2.11677>

⁴⁰ Wibawa, S. P. P., Prasetyo, P. K. dan Sudibyanung. "Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Penanganan Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah." *Jurnal Widya Bhumi* 3 no. 2 (2023): 153, <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.63>

lokasinya termasuk tanah yang terindikasi musnah harus dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023.

3.2. Analisis Terhadap Penetapan Tanah Musnah untuk Pembangunan Proyek Kepentingan Umum

Pengakuan negara atas hak perorangan atas tanah mewajibkan negara untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah baik melalui kegiatan pendaftaran tanah yang termasuk penerbitan bukti kepemilikan dan pemeliharaan⁴¹ maupun melalui hapusnya hak atas tanah. Penegasan atas hal tersebut tegas dinyatakan dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA serta Pasal 31 huruf h, 46 huruf h dan 61 huruf h Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hanya saja, hak yang dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum atas tanah dibatasi oleh Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial dari tanah. Teori fungsi sosial dari tanah yang dikembangkan Leon Duguit menegaskan bahwa hak atau kekuasaan yang dimiliki seseorang dibatasi oleh kepentingan masyarakat.

Menyikapi kasus tanah musnah pada proyek pembangunan jalan tol Atlantis Semarang - Demak, sepatutnya pemegang hak tunduk pada peraturan perundangan yang berlaku mengingat proyek jalan tol diperuntukan untuk kepentingan umum dan merupakan Proyek Strategis Nasional (selanjutnya disebut PSN). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional dan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional, PSN merupakan proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang bersifat strategis untuk meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan guna meningkatkan pembangunan di daerah dan kesejahteraan masyarakat. Pada pelaksanaannya pembangunan PSN harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah apabila mengambil lokasi di daratan dan/atau perencanaan ruang laut jika mengambil lokasi di kawasan pesisir dan laut⁴². Mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum termasuk PSN didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Sehubungan dengan itu Kurnia Warman menjelaskan beberapa prinsip yang harus diperhatikan yaitu prinsip musyawarah, prinsip kepentingan umum, prinsip pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah, prinsip ganti rugi dan prinsip Rencana Tata Ruang Wilayah⁴³.

Diskusi tentang kompensasi bagi pemilik tanah untuk proyek jalan tol dan PSN tidak lepas dari persoalan di mana masyarakat kerap tidak setuju dengan harga yang ditetapkan oleh pemerintah karena dirasa tidak cukup menjamin kehidupan yang

⁴¹ Wahanisa, R., Yasa, P. G. A. S., dan Adiyatma, S. E. "Peran Surveyor Kadaster Berlisensi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 13 no. 1 (2024): 168, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2024.v13.i01.p12>

⁴² Nurnaningsih. *Gagasan Pengaturan Pengadaan Tanah Pada PSN Untuk Pembangunan Yang Membahagiakan*. Jakarta: Damera Press, (2024). h. 62 - 63.

⁴³ *Ibid*, h. 87 - 88.

nyaman⁴⁴. Untuk kasus pengadaan tanah jalan tol Semarang – Demak terutama di daerah pesisir harus dicermati apakah tanahnya termasuk dalam kategori tanah musnah atau bukan serta ada tidaknya kemampuan pemilik tanah untuk merekonstruksi atau mereklamasi tanahnya yang terindikasi musnah. Meskipun Pasal 66 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 23 P/HUM/2022 memberi hak kepada setiap pemegang hak atas tanah dan pemegang Hak Pengelolaan untuk menggunakan hak prioritasnya berupa kegiatan reklamasi atau rekonstruksi, namun ketika kegiatan itu gagal dilakukan atau ada ketidakmampuan pemilik tanah menggunakan hak prioritasnya maka pemerintah mengambil alih kegiatan rekonstruksi atau reklamasi tanpa pemberian ganti rugi.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, disebutkan bahwa pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau Badan Usaha Milik Negara harus mematuhi regulasi yang mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Hal ini diperkuat lagi oleh Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021, di mana pemilik hak atas tanah tidak diberikan prioritas untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi karena tanah tersebut akan direkonstruksi atau direklamasi oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah atau pihak lain dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.⁴⁵

Pemberian ganti rugi hanya dapat diberikan dalam hal pemilik tanah sudah melakukan rekonstruksi atau reklamasi dan tanahnya akan dipergunakan untuk proyek-proyek demi kepentingan umum. Meskipun Pasal 18 UUPA dan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dengan tegas menguraikan bahwa konsep kepentingan umum mencakup kepentingan nasional, kepentingan negara, serta kepentingan bersama dari masyarakat, dan menegaskan perlunya kompensasi yang adil dalam pencabutan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang, namun terkait dengan tanah-tanah yang telah diidentifikasi sebagai tanah musnah, pemilik hak hanya berhak atas dana kerohiman. Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ganti rugi hanya diberikan untuk tanah yang tidak mengalami kerusakan yang signifikan dalam artian tanahnya masih ada dalam bentuknya yang asli dan memiliki kejelasan informasi terkait letak, luas, dan batas-batasnya. Mengenai jumlah dan jenis kompensasi yang akan diberikan, ini bergantung pada kesepakatan antara pihak-pihak terkait yang dicatat dalam Akta Pelepasan Hak, yang bentuknya bisa berupa uang atau alternatif lain seperti pemberian tanah pengganti, penempatan kembali, kepemilikan saham, atau opsi lainnya, yang akan ditentukan sesuai kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah.

⁴⁴ Silambi, E. D., Rahim, D. dan Pakaya, F. M. "Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Proyek Gorontalo Outer Ring Road." *Jurnal Dimensi Catra Hukum* 1 no. 2 (2023): 78, <https://doi.org/10.35326/judicatum.v1i2.4736>

⁴⁵ Anugrah, D., et.al, "Regulation of Physical Data on Land Destroyed by Natural Disasters." *Unifikasi* 10 no. 2 (2023): 130, <https://doi.org/10.25134/unifikasi.v10i2.6144>

Terhadap pemilik tanah yang dinyatakan musnah masih mungkin untuk mendapatkan bantuan berupa dana kerohiman (bukan ganti rugi) sebagaimana diatur dalam Pasal 42A Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 jo Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023. Sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022, dana kerohiman diberikan dalam bentuk uang dan diserahkan melalui transaksi perbankan atau dalam keadaan tertentu dana tersebut dapat dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.⁴⁶ Mekanisme opsi penitipan bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah yang terkena dampak proyek terlindungi serta memastikan kompensasi yang diberikan tepat menurut ketentuan yang berlaku.⁴⁷

Dalam konteks penetapan tanah musnah untuk pembangunan proyek kepentingan umum, teori kepastian hukum menjadi kerangka analisis penting untuk menilai apakah kondisi hukum yang ada dapat memberikan perlindungan dan jaminan yang jelas bagi seluruh pihak yang terlibat. Teori kepastian hukum yang dikembangkan oleh Gustav Radbruch mengemukakan bahwa hukum seharusnya menjamin adanya prediktabilitas, ketepatan, dan kejelasan aturan sehingga memberikan keamanan hukum bagi subjek hukum. Menyikapi Putusan Mahkamah Agung Nomor 23P/HUM/2022 yang menetapkan bahwa Pasal 15 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena bertentangan dengan Pasal 66 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, penulis mengamati bahwa keputusan ini menimbulkan kebingungan hukum, terutama bagi Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana di lapangan. Sebagai pejabat yang bertanggung jawab dalam menetapkan tanah yang akan direkonstruksi atau direklamasi oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah untuk pembangunan kepentingan umum sebagai tanah musnah, Kepala Kantor Pertanahan diharapkan untuk menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan undang-undang. Namun, Pasal 66 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga kurang jelas karena tidak secara rinci mengatur prosedur penetapan tanah musnah yang akan digunakan untuk pembangunan demi kepentingan umum dan rekonstruksi atau reklamasi yang akan dilakukan oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah atau pihak lain.

Ketiadaan pedoman yang jelas mengenai prosedur dan tata cara penetapan tanah musnah menghambat pemberian kompensasi, karena pemberian tersebut masih harus menunggu pelaksanaan rekonstruksi/reklamasi yang menurut Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 memiliki batas waktu maksimal satu tahun, sedangkan proyek pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan penyelesaian yang segera. Hal ini juga berlaku dalam konteks pembangunan proyek jalan tol Atlantis Semarang -

⁴⁶ Faizrosadi, N., Pujiyono dan Cahyaningtyas, I. "Penitipan Ganti Rugi Pemegang Hak Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Batang." *Notarius* 13 no. 2 (2020): 612, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31081>

⁴⁷ Ramdani, F. dan Sihombing, I. E. "Penitipan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Serpong-Balaraja (Studi Putusan Nomor 422/PDT.BTH/2021/PN TNG)." *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti* 6 no. 3 (2024): 1070, <https://doi.org/10.25105/refor.v6i3.20168>

Demak yang dijadwalkan selesai pada tahun 2024⁴⁸. Kebingungan hukum ini secara langsung mempengaruhi terwujudnya kepastian hukum karena adanya ketidakjelasan aturan mana yang harus dipenuhi, yang pada akhirnya akan mengurangi kepastian hukum.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang tanahnya diidentifikasi sebagai tanah musnah serta memastikan kelancaran proyek strategis nasional, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023, dalam penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah untuk pembangunan kepentingan umum, pemilik tanah diberikan bantuan dana kerohiman sebagai bentuk kompensasi dan bukan sebagai ganti rugi. Penerima dana kerohiman haruslah pemegang hak, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah musnah meliputi:

1. Adanya bukti kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan atas bidang tanah, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar;
2. Tidak menggunakan hak prioritasnya untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi atas tanahnya karena akan digunakan untuk pembangunan kepentingan umum.

Penilaian untuk dana bantuan kerohiman dilakukan oleh penilai tanah. Namun jika tidak tersedia, penilai publik dapat melakukan penilaian dengan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Proses penilaian ini terjadi setelah penilai tanah atau penilai publik menerima dokumen seperti salinan dokumen rencana penanganan dampak sosial kemasyarakatan dan risalah tim peneliti tanah musnah yang mencakup peta telaah dan daftar nominatif dari pihak yang memerlukan tanah. Hasil dari penilaian tanah menentukan besaran jumlah bantuan dana kerohiman yang bersifat final dan mengikat.

4. Kesimpulan

Dengan berpedoman pada Pasal 27 huruf b, 34 huruf f dan 40 huruf f UUPA dan Pasal 61 huruf h Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 untuk setiap bidang tanah yang musnah, karena hukum haknya menjadi hapus. Dengan demikian hak atas tanah hapus dengan sendirinya ketika tanah yang dihaki musnah. Musnahnya tanah baik karena proses alamiah, faktor alam dan kejadian bencana alam mengakibatkan tanah tersebut tidak lagi bisa dikuasai atau dimanfaatkan secara fisik karena tidak lagi bisa diidentifikasi, sehingga berdampak pada hilangnya kegunaan tanah. Dengan pemberian hak prioritas pada pemilik tanah yang tanahnya teridentifikasi musnah tidak selalu memberikan jaminan bahwa mereka mampu mereklamasi atau merekonstruksi tanahnya kembali seperti semula.

Terhadap tanah-tanah yang teridentifikasi musnah dan akan digunakan untuk pembangunan proyek-proyek demi kepentingan umum dan proyek strategi nasional, rekonstruksi atau reklamasi tanahnya diambil alih oleh pemerintah dan mengesampingkan hak prioritas yang dimiliki pemegang hak (pemilik tanah).

⁴⁸ Yanwardhana, E. "Akhirnya, Tol 'Atlantis' Bisa 100% Beres 2024, Ini Sebabnya". (2024). Available from <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230227092615-4-417169/akhirnya-tol-atlantis-bisa-100-beres-2024-ini-sebabnya>.

Konsekuensi hukumnya, kepada pemilik tanah hanya diberikan bantuan berupa dana kerohiman. Ganti rugi terhadap tanah-tanah yang terindikasi musnah hanya dapat diberikan terhadap tanah-tanah yang oleh pemiliknya tanah sudah direkonstruksi atau direklamasi dan tanahnya kemudian akan digunakan oleh pemerintah untuk pembangunan proyek strategis nasional atau proyek-proyek demi kepentingan umum. Artinya ganti rugi itu diberikan sebagai bagian dari proses pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 yang sudah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 memperjelas hak yang diperoleh pemilik tanah yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah musnah dan menjadi acuan pemerintah untuk menangani kasus-kasus tanah musnah yang digunakan untuk proyek strategis nasional.

Daftar Pustaka

- Amrin, R. N., Imantaka, A. H., Yanengga, E. T. N., dan Maulida, G. C. "Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam". *Tunas Agraria* 5, no. 1 (2022): 65-76. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.168>
- Andriyanto, R., Rivandi W., D. A., & Ismail. "Kepastian Hukum Prosedur Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol." *Journal of Legal Research* 4, no. 5 (2022): 1291-1310. <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i5.28921>
- Anugrah, D., et.al. "Regulation of Physical Data on Land Destroyed by Natural Disasters," *Unifikasi* 10, no. 2 (2023): 124-135. <https://doi.org/10.25134/unifikasi.v10i2.6144>.
- Cahyono, A. D. dan Purbadiri, A. M. "Kedudukan Status Tanah Hak Milik Terindikasi Musnah Setelah Terdampak Erupsi Gunung Semeru." *Jurnal IUS* 11, no. 2 (2023): 122-140. <https://doi.org/10.51747/ius.v11i2.1760>.
- Desyana, B., et. al. "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021." *Officium Notarium* 1, no. 2 (2021): 218-229. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art2>.
- Dzulfikar, A., et.al. "Alternatif Dispute Resolution Dengan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Mediasi Penyelesaian Konflik Pertanahan Alternative Dispute Resolution With The Principle of Pacta Sunt Servanda in Land Conflict Resolution Mediation." *Syariah dan Hukum Islam* 8, no. 2 (2023): 252-72. <https://doi.org/10.31538/adlh.v8i2.4214>.
- Erfa, E. "Konsep Dan Bentuk Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Balige No. 42/Pdt.Plw/2016/PN BLG)." *Indonesian Notary* 3 no. 2 (2023): 18. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/1>.

- Faizrosadi, N., Pujiyono dan Cahyaningtyas, I. "Penitipan Ganti Rugi Pemegang Hak Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Batang." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 605-618. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31081>.
- Firmansyah A., et. al. "Putusan Pengadilan Sebagai Sumber Hukum Yurisprudensi." *Wathan* 1, no. 2 (2024): 136-146. <https://doi.org/10.71153/wathan.v1i2.79>.
- Hutagalung, A. S. *The Principle of Indonesia Agrarian Law*. Depok: Rajawali Pers. (2019).
- Hutagalung, S. S. *Administrasi Pertanahan Di Indonesia*. Batu: Literasi Nusantara. (2021).
- Isnaini dan Lubis, A. A. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: CV. Pustaka Prima. (2022).
- Jaya, S., Atma dan Fautanu, I. "Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Bagi Badan Usaha Melalui Pembebasan Serta Implikasinya Terhadap Daya Tarik Investasi." *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas* 14, no. 2 (2020): 57-64. <http://dx.doi.org/10.31479/jphl.v14i2.246>.
- Jaya, E., Nasruloh, Subhan dan Tarigan, A. E. "Fungsi Sosial atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Menimbulkan Hilangnya Akses Jalan Bagi Masyarakat." *E-Jurnal Hukum* 15, no. 1 (2024): 21-40. <https://doi.org/ejurnal858-4451>.
- Jatmiko, A. A. *Sampai Z Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Permasalahan Dan Solusinya*. Sleman: Deepublish. (2022).
- Julianti, L. dan Sudirga, I M. "Implementasi Pengelolaan Tanah di Desa Adat Kerobokan untuk Kegiatan Industri Pariwisata." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 12, no. 2 (2023): 452-464. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2023.v12.i02.p15>.
- Kurniawan, I. D. *The Principle of Legal Certainty in the Perspective of Legal Positivism. Nusantara: Journal of Law Studies* 3, no. 2 (2024): 43-49.
- Latifaturrohmah, T. dan Junarto, R. "Perlindungan, Penegakan Dan Pemenuhan Hak Atas Tanah Korban Lumpur Lapindo." *Tunas Agraria* 6, no. 1 (2023): 56-70. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.204>.
- Lestari, P. (2020). "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGn Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2023): 71-86. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>.
- Medianti, I. R. dan Sihombing, I. E. "Ganti Kerugian Pengadaan Tanah LRT JABODEBEK Terhadap Bangunan Penggarap di atas Tanah BUMN." *Amicus Curiae* 1, no. 4 (2024): 1528-1537. <https://doi.org/10.25105/mbbkxf42>.
- Nabilah, H. J. dan Setiawati, A. "Eksistensi Kepemilikan Tanah Musnah Akibat Gempa Bumi Cianjur." *Amicus Curiae* 1, no. 4 (2024): 1827-1836. <https://doi.org/10.25105/em9dvcv73>.

- Nurnaningsih. *Gagasan Pengaturan Pengadaan Tanah Pada PSN Untuk Pembangunan Yang Membahagiakan*. Jakarta: Damera Press. (2024).
- Pramesti, G. S. "Pengaturan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan dan Implementasinya." *Savana* 1, no. 1 (2024): 39-52. <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.31>.
- Pandamdari, E., et.al, *Hukum Agraria Dalam Arti Luas*. Depok: Rajawali Buana Pusaka. (2024).
- Rahayu, T. D., Pujiwati, Y. dan Rubiati, B. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuifaksi Tanah." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 2, no. 2 (2023): 250-266. <https://doi.org/10.23920/litra.v2i2.1315>.
- Ramdani, F. dan Sihombing, I. E. "Penitipan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Serpong-Balaraja (Studi Putusan Nomor 422/PDT.BTH/2021/PN TNG." *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti* 6, no. 3 (2024): 1066-1076. <https://doi.org/10.25105/refor.v6i3.20168>
- Sari, N. K. A. V. dan Sarjana, I.M. "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah yang Objek Sewanya Dijual oleh Yang Menyewakan." *Jurnal Kertha Semaya* 11, no. 11 (2023): 2704-2713. <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i11.p16>.
- Silambi, E. D., Rahim, D. dan Pakaya, F. M. "Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Proyek Gorontalo Outer Ring Road." *Jurnal Dimensi Catra Hukum* 1, no. 2 (2023): 77-86. <https://doi.org/10.35326/judicatum.v1i2.4736>.
- Susiati, D., Setiadji, S. "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Yang Terkena Abrasi". *Jurnal Mimbar Keadilan* 13, no. 1 (2020): 96-107. <https://doi.org/10.30996/mk.v13i1.3082>
- Sihombing, I. E. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cetakan Ketiga*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. (2017).
- Suyanto. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing. (2020).
- Umam, K., Rimawati, dan Yogaswara, S. *Filsafat Hukum dan Etika Profesi*. Tangerang Selatan: Penerbit Universitas Terbuka. (2017).
- Wahanisa, R., Yasa, P. G. A. S., dan Adiyatma, S. E. "Peran Surveyor Kadaster Berlisensi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 13, no. 1 (2024): 167-183. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2024.v13.i01.p12>
- Warsito, L. "Penguasaan dan Pemilikan Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia." *Jurnal Hukum Sehasen* 10, no. 1 (2024): 217-226. <https://doi.org/10.37676/jhs.v10i1.5899>

Wibawa, S. P. P., Prasetyo, P. K. dan Sudibyanung, S. "Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Penanganan Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah." *Jurnal Widya Bhumi* 3, no. 2 (2023): 152-172. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.63>.

Zulfida, Z. O. dan Pranoto, E. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Tanah Yang Musnah." *Supremasi Jurnal Hukum* 6, no. 2 (2024): 188-199. <https://doi.org/10.36441/supremasi.v6i2.2073>.

Website

Yanwardhana, E. "Akhirnya, Tol 'Atlantis' Bisa 100% Beres 2024, Ini Sebabnya". (2024). <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230227092615-4-417169/akhirnya-tol-atlantis-bisa-100-beres-2024-ini-sebabnya>.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5280.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6573.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6856.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 52, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6654.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 21, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6631.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6841.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 102, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6885.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 87.

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. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 70.

Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1034.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 711.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 102.