

**KAJIAN KELAYAKAN NILAI DANA KEROHIMAN SEBAGAI
PENANGANAN DAMPAK SOSIAL TANAH MUSNAH PADA PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG – DEMAK**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

SATRIYA PARAMA PUTRA WIBAWA

NIT. 19283177

Pembimbing I : Priyo Katon Prasetyo, S.SiT., M.Si.

Pembimbing II : Sudibyanung, S.SiT., M.Si.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRACT

FEASIBILITY STUDY OF THE VALUE OF THE KEROHIMAN FUND AS A HANDLING OF THE SOCIAL IMPACT OF LAND LOSS IN LAND ACQUISITION FOR THE CONSTRUCTION OF THE SEMARANG - DEMAK TOLL ROAD

Land acquisition is a necessity to support the realization of public facilities and if the government does not have land for development, it will carry out land acquisition from land owned by the community both individually and institutionally. Basically, land acquisition is an activity to provide land for those who need land by providing adequate and fair compensation. The Demak District Land Office and third parties (appraisal) experience obstacles in determining the amount of compensation for land parcels in coastal areas, because the surface of the land parcels is already covered by rising sea water or tidal floods. This study aims to determine the feasibility and mechanism for calculating the amount of compensation for land loss as a form of handling social impacts on land acquisition for the Semarang-Demak Toll Road based on legal aspects seen from Presidential Regulation No. 52 of 2022 and economic aspects based on market value with an income capitalization approach. This research uses quantitative descriptive research method. The findings of the research conducted that the comparison between the determination of the amount of the value of kerohiman fund assistance using calculations based on Presidential Regulation No. 52 of 2022 with the results of calculations based on market value using the income capitalization approach there is a large gap in value. The existence of a large enough value gap makes it possible for policy makers in the future to reconsider the amount of compensation assistance so that it becomes a step towards the realization of justice, welfare and prosperity in providing compensation assistance for land destruction.

Keywords: *Compensation Fund; Feasibility; Land Destruction*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRACT	xv
INTISARI	xvi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8

BAB II.....	9
TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Kajian Litertur.....	9
B. Kajian Teori	12
C. Kerangka Pemikiran.....	21
D. Pertanyaan Penelitian.....	22
BAB III.....	24
METODE PENELITIAN.....	24
A. Format Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Jenis, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	26
D. Teknik Analisis Data.....	28
BAB IV.....	31
GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	31
A. Gambaran Umum Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Demak pada Wilayah Kabupaten Demak	31
B. Gambaran Umum Tanah Musnah yang Terkena Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Demak di Desa Purwosari, Desa Bedono dan Desa Sriwulan	37
BAB V	45
KONDISI TANAH MUSNAH.....	45
A. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	45
B. Berdasarkan Kondisi Fisik Di Lapangan	52

C. Analisis Terhadap Kondisi Tanah Musnah Berdasarkan Perpres Nomor 52 Tahun 2022 dengan Kondisi Fisik di Lapangan	59
BAB VI.....	60
PENENTUAN BESARAN NILAI BANTUAN DANA KEROHIMAN BERDASARKAN PERPRES NOMOR 52 TAHUN 2022	60
BAB VII.....	64
PENENTUAN NILAI BANTUAN DANA KEROHIMAN DARI ASPEK EKONOMI BERDASARKAN PENDEKATAN KAPITALISASI PENDAPATAN	64
A. Desa Bedono	66
B. Desa Purwosari	67
BAB VIII.....	83
KESIMPULAN DAN SARAN.....	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA.....	86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam melaksanakan pembangunan nasional, tanah menjadi hal yang mendasar. Ketersediaan tanah saat ini sangat terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah menjadi penentu dalam kegiatan pembangunan. Pembangunan ditujukan untuk mewujudkan masyarakat adil, makmur dan sejahtera. Salah satu upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan sebagaimana diatur dalam UUPA dan UU No 2 tahun 2012 adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah ditafsirkan sebagai salah satu kegiatan pemerintah atau badan usaha untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah (baik perorangan atau badan hukum) berdasarkan tata cara dan besaran nominal tertentu.(Mumpuni, Koeswahyono, dan Syafaat 2017)

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi salah satu proses untuk dapat melaksanakan Proyek Strategis Nasional (PSN). PSN secara resmi dilakukan percepatan pada tahun 2016 hal tersebut ditandai dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Proyek Strategis Nasional merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah baik itu Pemerintah Daerah maupun badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan

kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Proyek ini juga bertujuan untuk percepatan pelaksanaan proyek strategis untuk memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Nuarisqi dan Syaiful Ubed 2020). Tujuan dari PSN tersebut sudah selaras dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-undang No 2 Tahun 2012 yaitu pembangunan ditujukan untuk mewujudkan masyarakat adil, makmur dan sejahtera.

Dalam periode pertama pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla (2014-2019) sangat fokus terhadap pembangunan infrastruktur di bidang ekonomi. Salah satu sasaran pada periode pertama yaitu pembangunan ekonomi yang diharapkan dapat mengakselerasi pembangunan infrastruktur melalui pelaksanaan proyek strategis nasional. Pada periode kedua pemerintahan Joko Widodo (2019-2024), Pemerintah tetap melanjutkan proyek strategis nasional tersebut dan menjadi bagian dari program prioritas (Syawawi 2021).

Mulai dari Sabang sampai Merauke dilakukan pemerataan dalam pembangunan infrastruktur yang berskala besar. Beberapa proyek strategis nasional yang telah dilaksanakan pada masa jabatan Presiden Joko Widodo :

1. Tol Trans-Jawa, Pembangunan jalan tol yang melintas dari ujung barat pulau jawa hingga ujung timur pulau jawa ini bertujuan untuk mempercepat konektivitas antarwilayah di Pulau Jawa, sehingga dapat mendukung dalam peningkatan ekonomi.
2. Proyek Kereta Api Trans Sumatera, merupakan salah satu proyek strategis nasional yang menghubungkan kota-kota besar di pulau sumatera. Proyek ini diharapkan dapat mempercepat laju peningkatan ekonomi dan mengurangi ketergantungan pada transportasi darat lain.
3. Bandara Internasional Jayapura atau Bandar Udara Sentani, merupakan salah satu proyek strategis nasional yang dilaksanakan di wilayah Papua. Bandara Sentani terletak di Kota Jayapura, Provinsi Papua. Bandara ini menempati lahan seluas 1,4 hektar yang mampu menampung pesawat-

pesawat besar. Tujuan dilaksanakannya pembangunan Bandara Rendani yaitu untuk meningkatkan konektivitas udara antara Papua Barat dengan kota-kota besar di Indonesia bahkan dunia, memperkuat sektor pariwisata di Papua Barat dan meningkatkan peluang investasi di daerah tersebut.

4. Proyek Bendungan Sepaku Semoi adalah salah satu proyek strategis nasional yang dilaksanakan di Kalimantan Timur. Proyek strategis ini merupakan proyek infrastruktur penunjang pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) yang baru. Pembangunan bendungan yang memiliki lahan kurang lebih 378 hektar bertujuan untuk memperkuat ketahanan pasokan air baku dan pangan di daerah sekitar Balikpapan dan Penajam Paser Utara, serta dapat mendukung peningkatan perekonomian masyarakat setempat.

Pengadaan tanah menjadi sebuah keharusan untuk mendukung terwujudnya sarana umum dan apabila pemerintah tidak mempunyai tanah untuk pembangunan, maka akan dilaksanakan pengadaan tanah dari tanah yang dimiliki oleh masyarakat baik secara individual maupun kelembagaan. Walaupun dalam keadaan yang sangat mendesak, pencabutan hak atas tanah harus tetap dilakukan dan harus sesuai prosedur. Para pemilik tanah diundang untuk bermusyawarah dan dalam pelaksanaan pencabutan hak atas tanah akan diberikan ganti kerugian (Situmorang, A. S., & Nugroho 2022). Masyarakat yang telah merelakan tanahnya untuk kepentingan umum tentu harus diberi ganti rugi yang layak. Hilangnya tanah masyarakat yang disebabkan oleh pengadaan tanah tersebut pemilik tanah akan kehilangan tempat tinggal, lahan usaha, dan lain sebagainya dimana hal tersebut sebagai penopang hidup (Situmorang, A. S., & Nugroho 2022).

Dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 ditafsirkan bahwa ganti kerugian dalam pengadaan tanah, merupakan penggantian yang diberikan oleh pemerintah kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah untuk kepentingan umum dimana besar ganti kerugian harus layak dan adil serta

mempertimbangkan dampak ekonomi yang dialami oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Pemberian ganti kerugian merupakan salah satu tahapan yang mutlak untuk dilaksanakan, karena pada dasarnya pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah untuk yang membutuhkan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Tetapi tahapan dalam pengadaan tanah tidak hanya memberi ganti rugi kepada pihak yang berhak, ada tahapan-tahapan lain yang juga wajib untuk dilaksanakan. Tahapan Pengadaan tanah secara garis besar dapat dilihat pada Gambar 1:



Gambar 1 Tahapan Pengadaan Tanah
Sumber: Dibuat oleh Peneliti

Namun demikian, dalam praktiknya pengadaan tanah dapat menimbulkan konflik dan pertikaian di lapangan, terutama mengenai konflik yang disebabkan oleh pengambilan tanah masyarakat untuk pembangunan demi kepentingan umum. Keadaan ini, tergambar dari data yang dirilis oleh Konsorsium

Pembaruan Agraria (KPA) pada tahun 2022 konflik agraria mencapai 212 kasus dan konflik yang paling banyak terjadi berada di sektor perkebunan dan infrastruktur. Dalam laporan catatan tahunan 2022 (KPA 2022) mencatat konflik yang terjadi di sektor infrastruktur 32 kasus dan properti 26 kasus. Salah satu kasus yang menonjol yaitu pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak yang terintregasi tanggul laut.

Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak melibatkan 4 kecamatan 18 desa di Kabupaten Demak dan 1 kecamatan 3 desa di Kota Semarang. Hal tersebut dijelaskan dalam Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak. Pengadaan tanah yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mulai dari 2016 sampai sekarang telah mencapai tahapan pelaksanaan ganti kerugian dan masih terjadi beberapa permasalahan pada tahapan ganti kerugian, yang mana hal tersebut terjadi karena ketidaksepakatan atau ketidaksepahaman antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah yang membutuhkan tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan pihak ketiga (*appraisal*) mengalami kendala dalam menentukan besar nilai ganti kerugian terhadap bidang-bidang tanah di wilayah pesisir, karena permukaan bidang tanah tersebut sudah tertutup air laut yang naik atau banjir rob atau abrasi. Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 pasal 2 bidang tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi dan tidak dapat digunakan lagi maka disebut tanah musnah. Tanah musnah akan terhapus hak atas tanahnya dan jika tanah musnah tersebut menjadi objek pengadaan tanah maka tidak diberikan ganti kerugian namun diberikan dalam bentuk bantuan dana kerohiman.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kajian kelayakan nilai dana kerohiman sebagai penanganan dampak sosial tanah musnah yang menjadi objek pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang – Demak di Kabupaten Demak dengan judul **“Kajian Kelayakan Nilai Dana Kerohiman sebagai Penanganan Dampak Sosial Tanah Musnah pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang – Demak.”**

B. Rumusan Masalah

Pelaksanaan pengadaan tanah tidak selamanya berjalan dengan baik, masih sering ditemukan permasalahan-permasalahan, sehingga dalam pelaksanaannya belum bisa berjalan dengan lancar. Salah satu permasalahan yang ditemui yaitu terkait pemberian bantuan dana kerohiman untuk tanah musnah yang menjadi objek pengadaan tanah. Status hak tanah musnah baik itu tanah hak milik maupun tanah kas desa menjadi hapus/hilang haknya jika sudah ditetapkan sebagai tanah musnah. Hal tersebut telah dijelaskan dalam Peraturan Menteri No 17 Tahun 2021. Dalam hal ini objek-objek tanah yang terkena pengadaan tanah akan diberikan ganti kerugian dengan layak dan adil kepada pihak yang berhak seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 2 UU No 2 Tahun 2012. Pada Peraturan Menteri No 17 Tahun 2021 Pasal 15 ayat 2 juga menjelaskan bahwa tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah musnah akan diberikan bantuan berupa dana kerohiman. Pada tahun 2022 kebijakan pemerintah terbaru yang membahas terkait Penanganan dampak sosial masyarakat yang bidang tanahnya teridentifikasi sebagai tanah musnah yaitu Perpres No 52 tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah diterbitkan.

Setelah diterbitkannya Perpres No 52 Tahun 2022 ada beberapa kondisi yang dirasakan oleh pelaksana dari peraturan tersebut yaitu pada saat pelaksanaan antara peraturan dengan keadaan fisik di lapangan masih ada ketidaksesuaian yang menyebabkan peraturan belum dapat dilaksanakan secara menyeluruh. Tanah musnah yang dimaksud dalam Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2021 dalam penentuan nilai dana kerohiman pada pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak sudahkah layak dan adil untuk masyarakat dan memenuhi syarat ekonomi, serta bagaimana mekanisme dalam penentuan nilainya dilihat dari aspek hukum dan aspek ekonomi. Aspek hukum dapat dikaji melalui Perpres No 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan bahwa dana kerohiman dihitung berdasarkan luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari nilai jual objek pajak. Aspek ekonomi dapat dikaji melalui mekanisme penilaian sesuai dengan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dan juga dapat dikaji melalui pendapat-pendapat dari pemerintah, penilai dan tokoh masyarakat atau masyarakat yang terdampak. Mekanisme penentuan nilai dana kerohiman yang dilihat dari aspek ekonomi tersebut merupakan masukan atau rekomendasi atas penentuan nilai bantuan dana kerohiman yang dihitung berdasarkan luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari nilai jual objek pajak yang telah dijelaskan dalam Perpres No 52 Tahun 2022.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Kelayakan nilai bantuan dana kerohiman tanah musnah sebagai bentuk penanganan dampak sosial pada pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak berdasarkan aspek hukum dan aspek ekonomi setelah terbitnya Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022.

2. Ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah musnah yang terkena dampak Jalan Tol Semarang-Demak di Kabupaten Demak dengan Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022 yang menyebabkan peraturan belum dapat dilaksanakan secara menyeluruh.
3. Mekanisme penentuan nilai bantuan dana kerohiman tanah musnah yang terkena pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak berdasarkan aspek hukum dilihat dari Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022 dan aspek ekonomi dilihat dari penilaian *appraisal* yang sesuai dengan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat akademis yaitu:
 - a. memberikan tambahan pengetahuan tentang penentuan nilai bantuan dana kerohiman tanah musnah yang terkena pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak berdasarkan aspek hukum dilihat dari Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022 dan aspek ekonomi dilihat dari penilaian *appraisal* yang sesuai dengan nilai pasar.
 - b. Dapat dijadikan referensi untuk penelitian-penelitian dalam penyusunan skripsi atau jurnal kedepannya.
2. Manfaat sosial yaitu memberikan gambaran mengenai penentuan nilai bantuan dana kerohiman tanah musnah yang terkena pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak berdasarkan aspek hukum dilihat dari Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022 dan aspek ekonomi dilihat dari penilaian *appraisal* yang sesuai dengan nilai pasar produktivitas bagi pihak-pihak yang terkena dampak pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak sebagai masukan atas perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan aspek hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Literatur

Sebuah kajian literatur merupakan suatu gambaran atau penjelasan mengenai literatur yang berhubungan dengan suatu bidang atau tema tertentu. Kajian literatur ini memberikan tinjauan tentang apa yang telah dibahas atau dibicarakan oleh para peneliti dan penulis sebelumnya, teori atau hipotesis yang mendukung, serta permasalahan penelitian yang diajukan atau dipertanyakan. Selain itu, kajian literatur juga membahas mengenai metode dan metodologi yang sesuai dengan tema topik yang dibahas (Wekke 2019).

Hasil penelitian Pratami dkk. (2021) tentang “Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021” yaitu bidang tanah yang terdampak bencana banjir rob di Kota Pekalongan berdasarkan kriteria tanah dapat dinyatakan sebagai tanah musnah dalam Permen ATR/ BPN Nomor 17 Tahun 2021 telah memenuhi kriteria tersebut. Setelah ditetapkan sebagai tanah musnah, pemegang hak atas tanah diberikan kesempatan untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi dalam jangka waktu selama 1 (satu) tahun. Apabila bidang tanah tersebut akan digunakan dan/atau dilaksanakan rekonstruksi atau reklamasi oleh pemerintah, maka pemegang hak atas tanah akan mendapatkan dana kerohiman. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan telaah hukum dari prespektif internal. Kelebihan dari penelitian ini adalah sudah menganalisis status hukum tanah musnah menurut Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. Namun kekurangannya adalah masih belum mengaitkan dengan tahapan pelaksanaan yang paling penting yaitu mekanisme penentuan nilai dana kerohiman pada tanah musnah. Hasil penelitian yang saya lakukan membahas mengenai mekanisme penentuan nilai dana kerohiman pada tanah musnah dilihat dari

aspek hukum berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022 dan aspek ekonomi berdasarkan mekanisme penilaian yang sesuai dengan nilai pasar.

Sari dkk. (2022) melakukan penelitian pada tahun 2022 mengenai “Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja”. Penelitian dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian yang diperoleh adalah hadirnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Pendaftaran Tanah dan Satuan Rumah Susun, memberikan perubahan terhadap penguasaan atas lahan dari tanah musnah, dalam kasus ini dikarenakan abrasi di pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak. Ditetapkannya tanah musnah harus melalui proses identifikasi, inventarisasi dan pengkajian yang tertera pada Pasal 66 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021. Pemegang hak atas tanah memperoleh kesempatan untuk melakukan usaha mengembalikan manfaat atas tanah yang musnah tersebut. Salah satu cara yaitu memanfaatkan tanah terabrasi untuk kepentingan budi daya tambak, sehingga dapat diberikan legalitas atas tanah tersebut. Di sisi lain apabila rekonstruksi dilakukan oleh pihak pemerintah atau pihak yang membutuhkan tanah maka disebutkan pada PP No. 18 Tahun 2021 pemegang hak atas tanah/hak pengelolaan berhak untuk mendapatkan dukungan finansial yakni dana kerohiman. Hasil penelitian yang saya lakukan membahas mengenai Peraturan yang baru diberlakukan pada tahun 2022 yaitu Perpres No 52 Tahun 2022 dimana menjelaskan mekanisme penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian dilakukan oleh Wibowo (2021) dengan menggunakan metode yuridis normatif dimana peneliti mengangkat permasalahan mengenai kepastian

hukum dalam pemberian ganti kerugian, dengan judul “Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu”. Dari penelitian ini diperoleh hasil dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu masih terdapat ketidaksesuaian antara UU No. 2 Tahun 2012 dan UUCK dengan pelaksanaan di lapangan. Dalam pelaksanaan ganti kerugian masih ada kesenjangan yang besar, sehingga kepastian hukum sangat diperlukan. Terbitnya Perpres Nomor 66 Tahun 2020 dapat memberikan kepastian hukum terhadap beberapa permasalahan terkait pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu. Pertama, pembayaran ganti kerugian melalui LMAN dapat dilakukan dengan pembentukan dana jangka panjang dan/atau dana cadangan sehingga dana tersebut selalu siap untuk dicairkan. Kedua, sistem pengawasan pelaksanaan pengadaan tanah oleh BPKP kini dilakukan di luar tahapan pengadaan tanah, sehingga BPKP bisa lebih fleksibel melakukan pengawasan di berbagai tahapan pengadaan tanah karena tidak melewati mekanisme verifikasi ganda yang berbelarut-larut. Kelebihan dari penelitian ini adalah sudah menganalisis kepastian hukum dalam pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol setelah terbitnya Perpres Nomor 66 Tahun 2020. Namun kekurangannya adalah masih belum mengaitkan dengan mekanisme penentuan nilai bantuan dana kerohiman pada tanah musnah. Hasil penelitian di atas tidak menjelaskan nilai bantuan dana kerohiman untuk tanah musnah, sedangkan peneliti melakukan penelitian mengenai mekanisme penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022.

Berdasarkan kajian literatur di atas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti. Perbedaan tersebut menitikberatkan pada peraturan yang menjadi dasar dalam proses penilaian dan juga belum mengaitkan dengan penentuan nilai bantuan dana kerohiman pada tanah

musnah. Maka dari itu peneliti melaksanakan penelitian dengan mengkaji kelayakan nilai bantuan dana kerohiman sebagai penanganan dampak sosial untuk yanah musnah berdasarkan aspek hukum yang dilihat dari Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022 dan aspek ekonomi dilihat dari mekanisme penilain berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

B. Kajian Teori

1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum mulai dikenal di Indonesia sejak ditetapkan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebelum berlakunya peraturan tersebut perolehan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui pencabutan hak atas tanah atau pembebasan tanah (Suyanto 2019).

Pengadaan tanah diartikan sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian dengan layak dan adil kepada pihak yang berhak, definisi tersebut dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam Undang-Undang ini juga dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pihak yang berhak adalah pihak (perorangan atau badan hukum) yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dapat diartikan sebagai salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah, dimana kegiatan pengadaan tanah dianggap sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri (Yusrizal 2017).

Menguatkan pendapat-pendapat di atas menurut Prasetyo (2018) Pengadaan tanah bagi kepentingan umum diartikan sebagai perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum

sehingga nantinya akan menjadi tanah Negara yang didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan dan disertai ganti rugi yang adil dan layak. Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah, maka dari itu pada prinsipnya pengadaan tanah dapat dilaksanakan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, objek pengadaan tanah itu sendiri ialah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai. Tujuan dari pengadaan tanah menurut Undang-Undang ini adalah untuk menyediakan tanah untuk pihak yang memerlukan tanah guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjaga dan menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 3 dijelaskan bahwa pengadaan tanah diselenggarakan dalam 4 tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah.

Sejalan dengan pengertian-pengertian di atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilaksanakan oleh pihak yang memerlukan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil sebagai awal mula dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk kesejahteraan umum. Penyelenggaraan pengadaan tanah harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pihak yang memerlukan tanah dengan pihak masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah.

2. Penanganan Dampak Sosial

Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional menjelaskan bahwa penanganan dampak sosial kemasyarakatan adalah penanganan masalah sosial berupa pemberian santunan untuk pemindahan masyarakat yang menguasai tanah yang akan digunakan untuk pembangunan nasional. Dampak sosial adalah pengaruh dari kejadian, keadaan, atau kebijakan yang menyebabkan perubahan positif atau negatif dalam lingkungan dan keadaan sosial. Hal ini mencakup perubahan dalam pendidikan, proses sosial, gaya hidup, dan merupakan kajian terhadap kondisi sosial masyarakat akibat pembangunan di wilayah tertentu. (Wati, Agustina, dan Evahelda 2020). Jadi penanganan dampak sosial adalah penanganan akibat dari gejala sosial yang terjadi di masyarakat yang mencakup perubahan dalam pendidikan, proses sosial, gaya hidup, dan merupakan kajian terhadap kondisi sosial masyarakat salah satu bentuk penanganannya yaitu pemberian bantuan atau santunan sehingga mengakibatkan pada perubahan kearah yang baik/positif bagi lingkungan sosial dan keadaan sosial.

3. Layak dan Adil

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 2 menjelaskan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”. Dalam hal ini yang dimaksud layak dan adil adalah sebuah wujud penghormatan kepada pihak yang berhak karena telah bersedia mengorbankan kepentingan pribadi mereka untuk kepentingan umum (Taufik dkk. 2022).

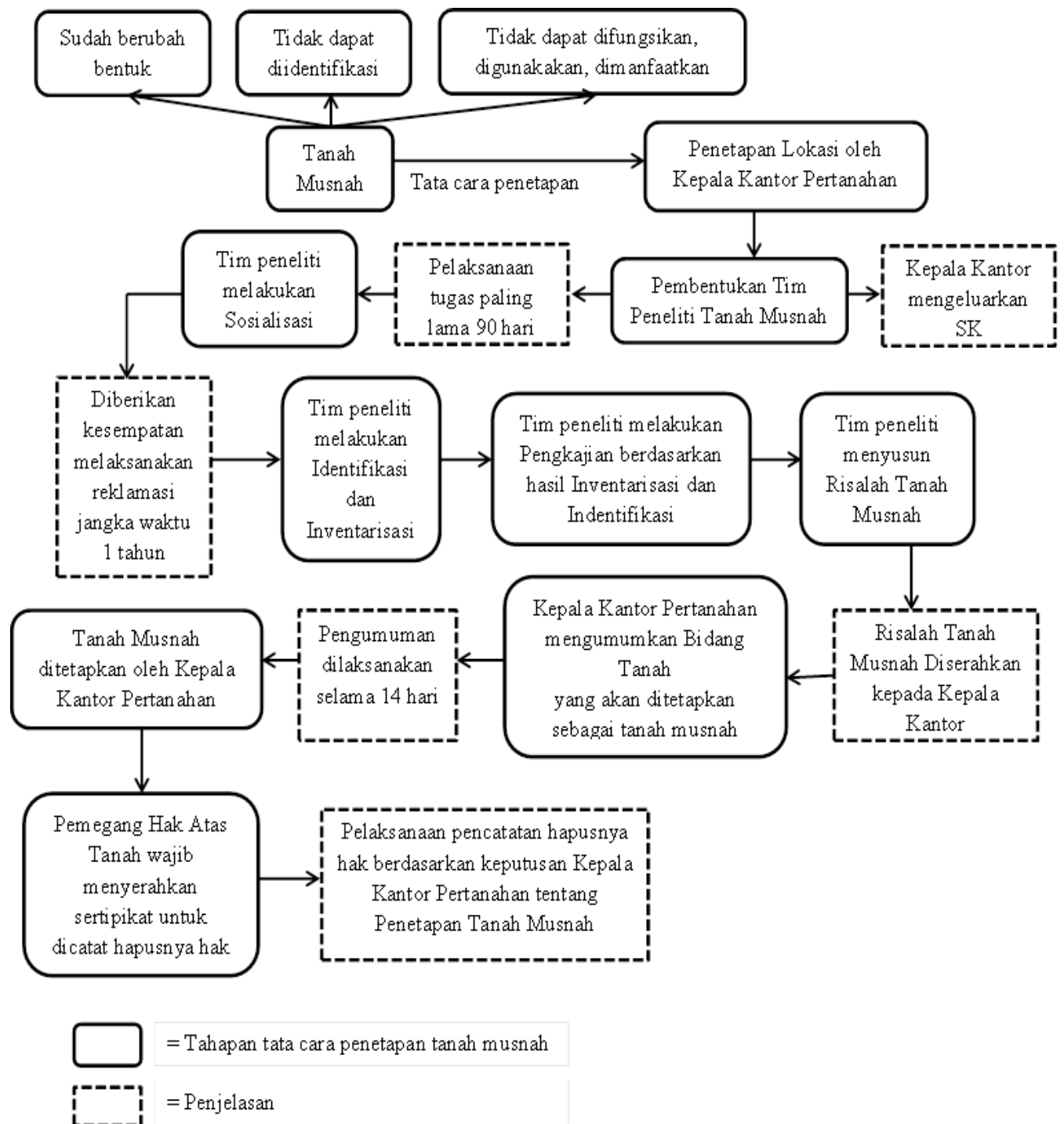
Layak dan adil menurut Sudana, S.Gozali, dan Yusran (2022) memiliki arti bahwa layak sama dengan adil, oleh karena itu, dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penting untuk memastikan keadilan, baik selama proses pengadaan maupun setelahnya sehingga dimaknai memberikan perlakuan yang adil kepada semua pihak yang terlibat, dari awal hingga akhir pengadaan tanah untuk mencapai tujuan akhir dari pengadaan tanah yaitu keadilan dengan memberikan kompensasi yang sesuai serta memastikan kehidupan yang lebih baik setelah menerima kompensasi tersebut.

Kelayakan dalam konteks pemberian ganti kerugian dapat dimaknai juga sebagai “wajar, pantas, patut, mulia, terhormat”, setelah terlaksananya pemberian ganti kerugian atas pencabutan tanah dari warga (Taufik dkk. 2022). Dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, ganti kerugian yang layak dan adil diartikan secara tersirat. Ada beberapa asas dalam peraturan tersebut yang menjadi dasar dalam pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil, seperti asas keadilan, asas kepastian, asas kesejahteraan. Berdasarkan asas-asas tersebut maka layak dan adil dapat dimaknai bahwa baik pihak pemerintah yang memerlukan tanah maupun pihak pemilik tanah untuk mendapatkan kesempatan dalam melangsungkan kehidupan yang lebih baik (Hutapea 2023).

Sejalan dengan pengertian-pengertian di atas layak dan adil dapat dipahami sebagai suatu penghargaan kepada pihak yang berhak dikarenakan telah mengedepankan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi, baik dari pihak yang memerlukan tanah maupun pihak yang kehilangan tanah harus mendapatkan kesempatan yang lebih baik dalam melangsungkan kehidupan.

4. Tanah Musnah

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021, Tanah musnah diartikan sebagai suatu bidang tanah yang kondisi fisiknya sudah berubah dari bentuk awal dikarenakan peristiwa alam, bidang tanah yang fisiknya tidak dapat diidentifikasi lagi dan tidak dapat difungsikan, digunakan serta dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Peraturan ini juga menjelaskan tahapan penetapan tanah musnah. Tahapan penetapan tanah musnah dilakukan dengan beberapa kegiatan dapat dilihat dari Gambar 2



Gambar 2 Tahapan Penetapan Tanah Musnah
Sumber: Dibuat oleh Peneliti

Peraturan Presiden No 52 Tahun 2022 menguatkan pengertian dari tanah musnah itu sendiri yang menyatakan bahwa tanah musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah.

Tanah Musnah yang dimaksud peneliti adalah tanah yang berada di kawasan pesisir di Kabupaten Demak dimana terjadi fenomena alam yang dapat mengancam hak keperdataan dari pemegang sertifikat hak atas tanah. Fenomena alam yang dimaksud di atas adalah bencana banjir rob. Banjir rob merupakan suatu fenomena alam dimana ketika air laut mengalami pasang, diwaktu yang bersamaan wilayah daratan disekitar air laut tersebut menjadi tergenang. Fenomena terjadi disebabkan beberapa faktor yaitu tingginya pasang air laut, penurunan area hutan, adanya degradasi lahan, terdapat gangguan kondisi hidrologi, buruknya sistem drainase dan banyaknya limbah rumah tangga. (Thanjaya 2021). Tanah musnah yang terjadi di wilayah pesisir Kabupaten Demak disebabkan oleh fenomena alam banjir rob. Hal tersebut terjadi karena adanya eksplorasi air tanah yang berlebihan oleh industri sehingga muka tanah mengalami penurunan sekitar 12 cm setiap tahunnya. Data tersebut tercatat pada Kantor Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kabupaten Demak tahun 2017. (Thanjaya 2021)

Dari pengertian dan pendapat di atas dapat disimpulkan Tanah musnah merupakan tanah dengan kondisi fisik yang sudah berubah dari bentuk awal dimana disebabkan oleh peristiwa alam, sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, serta

dalam tata cara penetapan suatu bidang dikatakan musnah harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

5. Dana Kerohiman

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2022 menjelaskan bahwa dana kerohiman merupakan dana santunan yang diberikan atau ditujukan kepada pihak tanah berhak menerima bantuan dana kerohiman, yang dimaksud dengan pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman adalah pemegang Hak Atas Tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar atas tanah yang ditetapkan sebagai Tanah Musnah yang akan digunakan dan/atau dilakukan rekonstruksi atau reklamasi oleh pemerintah pusat/ pemerintah daerah atau pihak lain dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

Peraturan yang baru resmi diberlakukan pada tanggal 6 April 2022 ini juga menjelaskan mengenai :

a. lingkup Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan

Penanganan dampak sosial diselenggarakan untuk pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum berupa Proyek Strategis Nasional dan Non Proyek Strategis Nasional

b. kriteria Pihak yang Berhak Menerima Bantuan Dana Kerohiman

Pihak yang berhak harus memenuhi beberapa syarat yaitu pemegang HAT tidak memiliki hak untuk rekonstruksi karena akan digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, subjek perorangan harus memiliki keterangan kependudukan yang sah, subjek badan hukum harus memiliki akta pendirian yang sah dan memiliki bukti penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan atas bidang tanah.

c. pelaksanaan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan

Pada pelaksanaan Penanganan Dampak Sosial Masyarakatan tahapan yang harus dilalui yaitu persiapan, validasi Pihak yang Berhak Menerima Bantuan Dana Kerohiman, penghitungan nilai bantuan Dana Kerohiman sebesar luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari nilai jual objek pajak, pemberian bantuan Dana Kerohiman dan pendokumentasian dan pengadministrasian

- d. pendanaan pelaksanaan Penanganan Dampak Sosial Masyarakatan Pendanaan Penanganan Dampak Sosial Masyarakatan bersumber dari APBN, APBD dan anggaran badan usaha, dalam hal Instansi yang Memerlukan Tanah adalah badan usaha
- e. monitoring dan evaluasi pelaksanaan Penanganan Dampak Sosial Masyarakatan.

Pelaksanaan monitoring dan evaluasi pelaksanaan Penanganan Dampak Sosial Masyarakatan dilakukan oleh Gubernur atau Bupati/Walikota dan melaporkan hasilnya kepada Menteri.

6. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

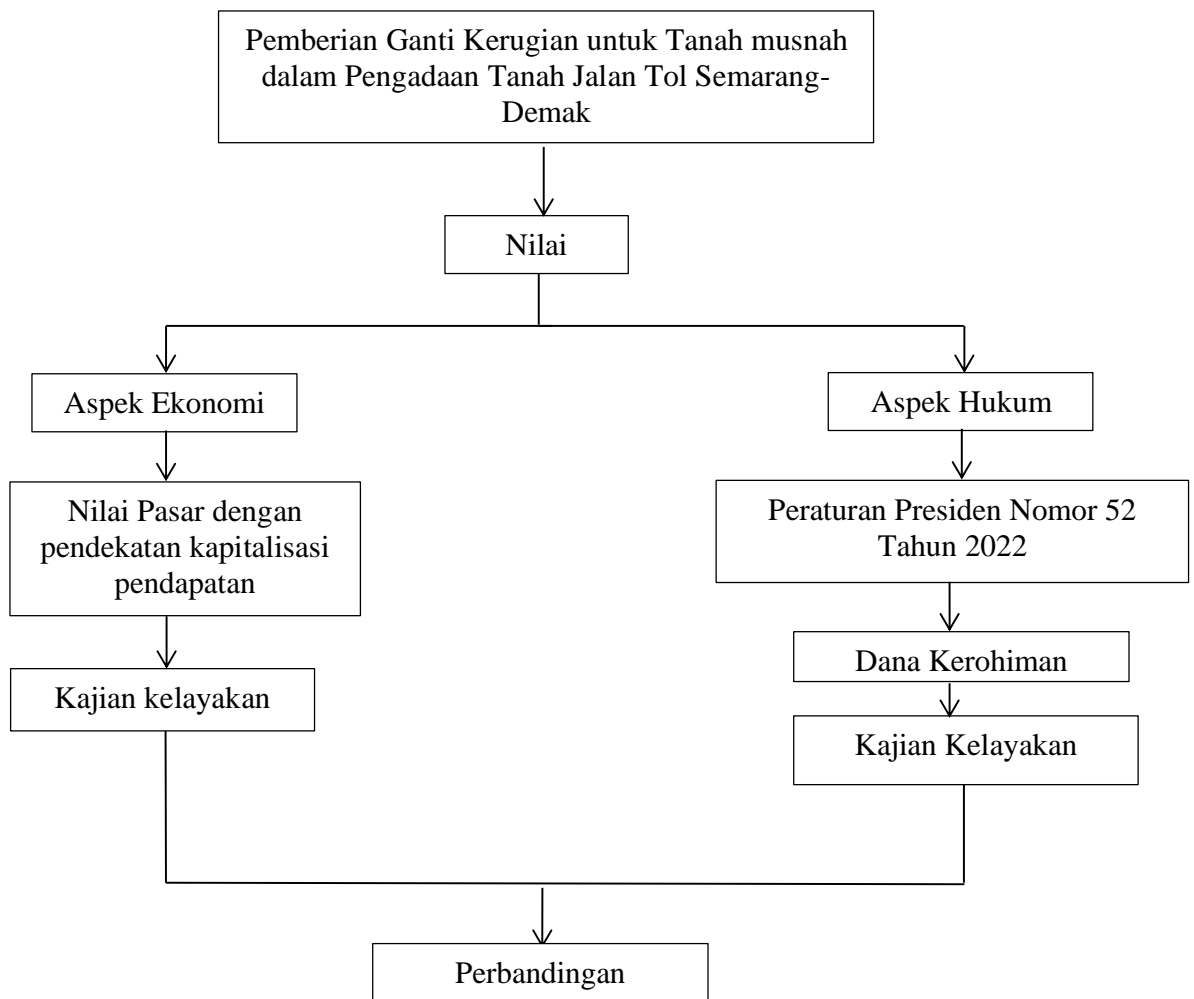
Menurut Sudibyanung, Dewi, dan Christine (2020) Pendekatan penilaian dengan kapitalisasi pendapatan, juga dikenal sebagai *Income Capitalization Method*, pada dasarnya nilai suatu aset mencerminkan pendapatan yang dihasilkan oleh aset tersebut. Perhitungan untuk mendapatkan nilai dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat diuraikan sebagai berikut: **Value (nilai) = Income (pendapatan) / Capitalization Rate (tingkat kapitalisasi)** $V = I / R$ Pendapatan (*Income* (I)) di dapat dari pendapatan bersih suatu usaha dikurangi dengan tingkat kegagalan. Pendapatan bersih suatu usaha dicari melalui pendapatan kotor dikurangi oleh biaya produksi, sedangkan tingkat kegagalan di dapat dari berapa persen kegagalan dari pendapatan bersih. *Capitalization Rate*

(tingkat kapitalisasi (R)) yang digunakan yaitu suku bunga obligasi pemerintah Republik Indonesia tahun 2023 sebesar 7,35%.

Peneliti memilih menggunakan penilaian dengan pendekatan Kapitalisasi Pendapatan karena data-data yang peneliti kumpulkan berkaitan dengan pemanfaatan dan penggunaan di atas tanah musnah di wilayah yang ditetapkan sebagai lokasi tanah musnah. Penilaian dengan pendekatan Kapitalisasi Pendapatan menilai suatu aset dengan menghitung pendapatan yang dihasilkan oleh aset tersebut.

C. Kerangka Pemikiran

Dalam pelaksanaan ganti kerugian panitia pengadaan tanah mengalami beberapa kesulitan terkait penentuan nilai ganti kerugian bidang tanah musnah dalam pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak. Terbitnya regulasi baru yang mengatur terkait dukungan dana untuk bidang-bidang tanah musnah yaitu Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, memberikan pandangan baru bentuk bantuan untuk tanah musnah yang disebut dana kerohiman. Tetapi peraturan tersebut apakah bisa diterapkan di bidang-bidang tanah musnah di Kabupaten Demak dan apakah dana kerohiman tersebut layak bagi pihak yang berhak sebagai penanganan dampak sosial untuk tanah musnah. Penentuan nilai bantuan dana kerohiman juga dapat dilihat dari aspek ekonomi yang sesuai dengan nilai pasar sebagai masukan bagi penentuan nilai dana kerohiman dari aspek hukum berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022. Dari penjelasan di atas, peneliti membuat kerangka pemikiran pada Gambar 3



Gambar 3 Alur Kerangka Pemikiran
 Sumber: Dibuat oleh Peneliti

D. Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana kondisi tanah musnah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dan berdasarkan kondisi fisik di lapangan?
2. Bagaimana mekanisme penentuan nilai bantuan dana kerohiman untuk tanah musnah dari aspek hukum berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022?

3. Bagaimana mekanisme penentuan nilai bantuan dana kerohiman untuk tanah musnah jika diukur berdasarkan aspek ekonomi dengan pendekatan penilaian kapitalisasi pendapatan?

BAB VIII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kondisi fisik di lapangan dengan apa yang dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan kurang sesuai atau berbeda. Kondisi tanah musnah berdasarkan peraturan perundang-undangan dijelaskan dalam Peraturan Menteri Nomor 17 Tahun 2021, bahwa yang dimaksud sebagai tanah musnah jika tanah sudah berubah dari bentuk asalnya yang dikarenakan oleh peristiwa alam, bidang tanah tersebut sudah tidak dapat diidentifikasi batas-batasnya dan tidak dapat difungsikan, digunakan serta dimanfaatkan dengan semestinya. Jika dilihat berdasarkan Kondisi fisik di lapangan tanah musnah di Desa Bedono, Desa Purwosari dan Desa Sriwulan Kecamatan Sayung dari 3 desa, 2 desa diantaranya yaitu Desa Bedono dan Desa Purwosari masih memanfaatkan bidang tanah musnahnya untuk area pertambakan.
2. Penentuan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres Nomor 52 Tahun 2022, dijelaskan pada Pasal 13 dengan cara perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman sebagai berikut:
Luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari NJOP (nilai jual objek pajak). Berdasarkan perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman di Desa Bedono rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 93 bidang tanah musnah di Desa Bedono, Kecamatan Sayung yaitu sebesar Rp1.635.868. Perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman di Desa Purwosari rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 99 bidang tanah musnah di Desa Purwosari, Kecamatan Sayung sebesar Rp2.401.696. Penentuan besaran nilai bantuan dana kerohiman dilihat dari aspek ekonomi berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Capitalization Method*) untuk memberi masukan terhadap perhitungan

penentuan besaran nilai dana kerohiman berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022. Perhitungan nilai dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat diuraikan sebagai berikut: **Value (nilai) = Income (pendapatan) / Capitalization Rate (tingkat kapitalisasi)** atau jika disederhanakan menjadi **V = I / R**. Perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan di Desa Bedono rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 93 bidang tanah musnah di Desa Bedono yang dihitung berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan yaitu sebesar Rp9.331.919.000. Besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan di Desa Purwosari rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 99 bidang tanah yang dihitung berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan yaitu sebesar Rp622.754.878.

3. Besaran nilai berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022 jika diperuntukkan untuk bidang tanah musnah yang masih dimanfaatkan dan menghasilkan bagi masyarakat, apakah besaran nilai tersebut sudah tepat dan sudah adil jika dibandingkan dengan hasil perhitungan berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagai masukan bagi perhitungan berdasarkan Perpres No 52 Tahun 2022 untuk penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres Nomor 52 Tahun 2022 jika dibandingkan dengan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan ternyata terdapat jarak nilai yang cukup besar. Sekiranya besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat menangani dampak sosial

kemasyarakatan atas tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Saran

1. Terdapat perbedaan antara kondisi fisik di lapangan dengan apa yang dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan ini memungkinkan bagi pemangku kebijakan agar meninjau kembali kebijakan dalam menetapkan bidang tanah menjadi tanah musnah, karena mungkin masih ada bidang-bidang tanah musnah yang masih bisa digunakan walaupun sudah berubah dari bentuk asalnya.
2. Adanya kesenjangan nilai yang cukup besar ini memungkinkan bagi pemangku kebijakan untuk kedepannya agar mempertimbangkan kembali terkait besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan dari Perpres Nomor 52 Tahun 2022. Bidang-bidang tanah musnah yang di atasnya sudah tidak ada pemanfaatan atau jika dimanfaatkan justru mengalami kerugian karena faktor alam untuk besaran nilai bantuan dana kerohiman dapat menggunakan perhitungan berdasarkan Perpres Nomor 52 Tahun 2022.
3. Jika bidang tanah musnah tersebut masih dimanfaatkan dan memberikan hasil pada masyarakat mungkin akan lebih baik jika pemangku kebijakan mempertimbangkan kembali agar perhitungan besaran nilai dana kerohiman tersebut dinilai berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan pada usaha yang ada diatas tanah musnah tersebut. Diharapkan dari usulan peneliti di atas dapat mewujudkan tujuan utama dari Pelaksanaan Perpres No 52 Tahun 2022 yaitu penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal :

- Abdul, Aziz. 2020. "Teknik Analisis Data Analisis Data." *Teknik Analisis Data Analisis Data*, 1–15.
- Hutapea, Maria. 2023. "Penerapan Prinsip Layak dan Adil dalam Pemberian Ganti Kerugian di Indonesia (Studi Kasus di Kota Dumai, Provinsi Riau)." *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains* 2 (01): 96–101. <https://doi.org/10.58812/jhhws.v2i01.201>.
- Jayusman, Iyus, dan Oka Agus Kurniawan Shavab. 2020. "Aktivitas Belajar Mahasiswa Dengan Menggunakan Media Pembelajaran Learning Management System (Lms) Berbasis Edmodo Dalam Pembelajaran Sejarah." *Jurnal Artefak* 7 (1): 13. <https://doi.org/10.25157/ja.v7i1.3180>.
- KPA. 2022. "BARA KONFLIK AGRARIA PTPN Tak Tersentuh, Kriminalisasi Petani Meningkatkan." https://www.kpa.or.id/publikasi/view/bara-konflik-agraria-ptpn-tak-tersentuh-kriminalisasi-petani-meningkat_2a38a4a9316c49e5a833517c45d31070.
- Mumpuni, Retno, Imam Koeswahyono, dan Rachmad Syafaat. 2017. "Peran serta." *Jippk* 2: 64–74.
- Nuarisqi, Kartika, dan Roby Syaiful Ubed. 2020. "Analisis Dampak Proyek Strategis Nasional (Psn) Terhadap Kinerja Keuangan Pt Hutama Karya (Persero) Tahun 2012-2018." *Indonesian Rich Journal* 1 (2): 63–72. <https://doi.org/10.31092/irj.v1i2.8>.
- Prasetyo, Agung Basuki. 2018. "Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum." *Administrative Law and Governance Journal* 1 (3): 259–67. <https://doi.org/10.14710/alj.v1i3.259-267>.
- Pratami, Bunga Desyana, Rindiana Larasati, Sri Ratu Ratna Intan, dan Iqbal Kamalludin. 2021. "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021." *Jurnal Officium Notarium* 1 (2): 218–29. <https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss2.art2>.
- Sari, Embun, Muhammad Yamin, Hasim Purba, dan Rosnidar Sembiring. 2022. "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja." *Jurnal Ius Constituendum* 7 (1): 50. <https://doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.
- Situmorang, A. S., & Nugroho, M. A. 2022. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Perspektif* 21 (3): 188. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v21i3.588>.
- Sudana, Ervan Hari, Djoni S.Gozali, dan Akhmadi Yusran. 2022. "Asas Keadilan dalam

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.” *Notary Law Journal* 1 (1): 49–62. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.3>.

Sudibyanung, Asih Retno Dewi, dan Rosye Villanova Christine. 2020. *Buku Ajar Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti - Konsep Nilai*.

Syawawi, Reza. 2021. “Diskresi Dan Potensi Korupsi Dalam Penyelesaian Masalah Hukum Terkait Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Analisis Terhadap Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Dan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2016).” *Jurnal Legislasi Indonesia* 18 (3): 419. <https://doi.org/10.54629/jli.v18i3.735>.

Taufik, Taufik, Muhammad Yamin, Saidin Saidin, dan Yefrizawati Yefrizawati. 2022. “Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian yang Layak dan Adil dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Langsa.” *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum* 1 (2): 115–34. <https://doi.org/10.56211/rechtsnormen.v1i2.153>.

Wati, Sri Setia, Fournita Agustina, dan Evahelda Evahelda. 2020. “Dampak Sosial Ekonomi Program Pemberdayaan Petani Kebun Kelapa Sawit Rakyat Di Kabupaten Bangka.” *Journal of Integrated Agribusiness* 2 (1): 1–19. <https://doi.org/10.33019/jia.v2i1.1121>.

Wekke, Ismail Suardi. 2019. “Penelusuran Literatur Dalam Penulisan Artikel Ismail.” *Jurnal Akademik Universitas Asia Timur* 4 (1): 88–100. <https://doi.org/10.31227/osf.io/24tq6>.

Wibowo, Shelin Nabila. 2021. “Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu.” *Ilmu hukum Kenotariatan* 4: 192.

Yusrizal, Muhammad. 2017. “Kepentingan Umum.” *Wikipedia* 2: 1–1. https://id.wikipedia.org/wiki/Kepentingan_umum.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tentang Cipta kerja Menjadi Undang-Undang

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum