

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH ATAS TANAH YANG MUSNAH

Zela Ony Zulfida¹, Edi Pranoto²

¹Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

²Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

e-mail: *¹zelazulfida05@gmail.com, ²pranoto.edi@gmail.com

Abstrak

Tanah memegang peran vital dalam kehidupan manusia, dan negara memiliki kewenangan untuk mengelolanya, termasuk mengatasi permasalahan seperti tanah musnah. Tanah musnah terjadi ketika tanah mengalami perubahan struktural akibat peristiwa alam, menyebabkan ketidakfungsian dan ketidakmampuan pemanfaatan. Namun, penanganan dan status hukum terkait tanah musnah di Indonesia masih kurang sesuai dengan ketentuan hukum. Penelitian ini menggunakan jenis yuridis normatif mengacu pada data sekunder dan dianalisa secara deskriptif analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang menjadi musnah dihapuskan status hukumnya, termasuk hak kepemilikan dan pengelolaan, sesuai dengan regulasi seperti PP No 18 Tahun 2021 Pasal 66 dan Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2021 Pasal 17. Berdasarkan hasil penelitian bahwa Perlindungan hukum diberikan melalui bantuan dana kerohiman, yang diatur oleh Perpres No 52 Tahun 2022. Dana ini diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tidak melakukan rekonstruksi atau reklamasi tanahnya yang akan dialihkan kepada pemerintah untuk pembangunan kepentingan umum. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang musnah mencakup penghapusan status hukum tanah dan bantuan dana kerohiman sesuai ketentuan yang berlaku.

Kata kunci— Perlindungan Hukum; Hak Atas Tanah; Tanah Musnah

Abstract

Land plays a vital role in human life, and the state has the authority to manage it, including overcoming problems such as land being destroyed. Land loss occurs when the land experiences structural changes due to natural events, causing dysfunction and inability to use it. However, the handling and legal status regarding destroyed land in Indonesia is still not in accordance with legal provisions. This research uses a normative juridical type referring to secondary data and analyzed descriptively with qualitative analysis. The results of the research show that land that is destroyed has its legal status removed, including ownership and management rights, in accordance with regulations such as PP No. 18 of 2021 Article 66 and Minister of ATR/BPN Regulation No. 17 of 2021 Article 17. Based on the research results, legal protection is provided through assistance. spiritual funds, which are regulated by Presidential Decree No. 52 of 2022. These funds are given to land rights holders who do not carry out reconstruction or reclamation of their land which will be transferred to the government for development in the public interest. Therefore, legal protection for owners of destroyed land rights includes the elimination of the legal status of the land and assistance with spiritual funds in accordance with applicable regulations.

Keywords—Legal Protection; Land rights; Land of Desolation

1. PENDAHULUAN

Bumi, sumber air, dan kekayaan alam yang termasuk di dalamnya adalah milik negara dan digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, sesuai dengan yang tertulis dalam Pasal 33 ayat (3) dari Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia. Aturan ini menjadi fondasi untuk perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Setiap individu berhak atas pengakuan, jaminan, dan perlindungan hukum yang adil, serta mendapat perlakuan yang setara di hadapan hukum dan kepastian hukum. Selaras dengan aspirasi Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia dalam paragraf keempatnya, yang bertumpu pada prinsip kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial, diharapkan agar Pemerintah dapat melindungi seluruh warga negara Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum, memperkaya pengetahuan bangsa, serta berkontribusi dalam pemeliharaan ketertiban dunia.¹

Tanah dalam pengertian hukum diartikan sebagai keseluruhan permukaan bumi. Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya untuk mati-pun ia memerlukan sebidang tanah. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga setiap orang memiliki kewajiban untuk memelihara dan mempertahankan setiap hak milik atas tanah yang dimilikinya. Selain memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki manfaat terhadap pelaksanaan pembangunan. Meskipun memiliki manfaat dan nilai ekonomis, tanah seringkali menimbulkan permasalahan terhadap keberlangsungan hidup manusia yang dimana dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah memerlukan pengendalian agar tidak menimbulkan permasalahan lebih kompleks.²

Menurut Soedharyo Soimin dalam bukunya yang berjudul “Status Hak dan Pembebasan Tanah” menyatakan bahwa permasalahan perolehan tanah milik masyarakat untuk keperluan pembangunan guna kepentingan umum menjadi suatu persoalan yang cukup rumit.³ Peningkatan kebutuhan akan tanah oleh pemerintah dan masyarakat, tanpa diiringi dengan penambahan luas lahan, menjadi masalah krusial yang muncul karena bentrokan kepentingan. Pemerintah memerlukan lahan untuk pembangunan fisik, sementara masyarakat membutuhkan lahan untuk pemukiman dan sebagai sumber mata pencaharian. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum melibatkan kegiatan memberikan ganti rugi yang wajar dan adil kepada pihak yang berhak. Hukum tanah di tingkat nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan properti terkait tanah, memberikan wewenang publik kepada negara untuk mengatur, merumuskan kebijakan, serta mengelola dan mengawasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Konsep ini didasarkan pada Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menetapkan prinsip pemberian ganti rugi yang layak dan adil.

Ketentuan hukum pada Pasal 15 ayat (1), (2) dan Pasal (3) Permen ATR/BPN No. 17 tahun 2021 tersebut memberikan legitimasi kepada Negara untuk “merampas” & mengambilalih hak dan kepentingan masyarakat terhadap tanah-

¹ Akbar Kurnia Wahyudi, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya* (Surabaya: Prisma Mediatama, 2011). hlm. 3-4

² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi* (Bandung: Alumni, 2004). hlm. 7

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). hlm. 13

tanahnya dengan ditetapkan sebagai tanah musnah. Disamping itu Pemerintah hanya akan memberi kompensasi kepada masyarakat berupa pemberian dana kerohiman.. Hal tersebut sangatlah bertentangan dengan konsep penggunaan / perolehan tanah untuk kepentingan umum yang mewajibkan Negara memberikan ganti rugi bagi pemilik tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 17 tahun 2021 Pasal Pasal 15 ayat (1), (2) dan Pasal (3) dianggap dapat merugikan masyarakat karena dengan dalih untuk kepentingan umum pemerintah menetapkan tanah masyarakat sebagai tanah musnah kemudian hanya akan diberikan kompensasi berupa bantuan dana kerohiman bukan pemberian ganti rugi.⁴ Aturan tersebut menjadi kerugian bagi masyarakat karena dari sisi keseimbangan pembangunan dengan kepentingan hak dan keadilan masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk kepentingan umum. Sehingga pasca disahkan dan diberlakukannya Permen tersebut telah menimbulkan polemik dan permasalahan dimasyarakat karena tidak adanya kepastian konsep ganti rugi dan justru muncul konsep “dana kerohiman”. Dengan demikian secara hukum kepentingan masyarakat sangatlah dirugikan, mengingat sebelumnya diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 17 tahun 2021, Maka demi hukum wajib bagi Negara untuk memberikan ganti rugi yang layak dan adil bagi masyarakat sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.⁵

Melihat permasalahan tersebut diatas, Pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17/2021 khususnya pada muatan norma Pasal 15 ayat (1), ayat (2) dan (3) dapat disimpulkan adanya kewenangan baru bagi Pemerintah untuk melakukan penghapusan hak atas tanah melalui penetapan tanah musnah dengan dalih pembangunan untuk kepentingan umum dan Pemerintah hanya akan memberikan “dana kerohiman”. Bahwa muatan norma baru tersebut nyata-nyata merugikan bagi Para Pemohon/masyarakat secara umum, hal tersebut dikarenakan masyarakat akan kehilangan hak untuk memperoleh ganti kerugian yang adil dan layak terhadap tanahnya yang terkena bencana sehingga menjadi tanah musnah, maka penelitian tentang bagaimana status hukum terhadap tanah yang menjadi tanah musnah dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas tanah yang musnah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan akan berfokus pada data sekunder yang berasal dari bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang – undangan. Pendekatan ini adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah peraturan undang – undang dan regulasi yang berkaitan dengan

⁴ Tiara Dwi Rahayu, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati, “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuidasi Tanah,” *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* 2, no. 2 (2023): 250–266.

⁵ Eunike Syalom E. Pandey, “Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria,” *Lex Et Societatis* 7, no. 10 (2020): 72–80.

permasalahan dalam penelitian.⁶ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode studi dokumen atau studi kepustakaan. Metode ini akan berfokus pada proses mengumpulkan data melalui bahan hukum tertulis seperti pada buku, undang – undang, dokumen, hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan kemudian akan disajikan dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dengan cara membahas pokok permasalahan berdasarkan data yang diperoleh baik yang kemudian di analisa secara kualitatif untuk pemecahan permasalahan.⁷

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a) Status Hukum Terhadap Tanah Yang Menjadi Tanah Musnah

Tanah dari aspek yuridis . didefinisikan sebagai permukaan bumi. Karena nilai ekonomisnya yang tinggi, tanah menjadi objek penting yang harus dijaga dan dipertahankan oleh setiap orang, tidak hanya sebagai aset bernilai ekonomis, tetapi juga karena perannya dalam pembangunan. Namun, penggunaan tanah seringkali menimbulkan berbagai masalah bagi manusia. Oleh karena itu, pengelolaan dan pemanfaatan tanah perlu diatur dengan cermat dan bijaksana untuk mencegah munculnya masalah dalam masyarakat.⁸

Tanah memiliki peran fundamental dan sangat terkait erat dengan kehidupan manusia. Tanah dibutuhkan oleh setiap individu, tidak hanya untuk kegiatan sehari-hari tetapi juga sebagai tempat peristirahatan terakhir setelah meninggal. Namun, ketersediaan tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sementara kebutuhan dan jumlah manusia yang memerlukan tanah terus meningkat. Kondisi ini menyebabkan sengketa tanah menjadi masalah yang klasik dan umum di berbagai tempat di dunia⁹. Baik secara kualitas maupun kuantitas, masalah sengketa tanah terus mengalami peningkatan karena keterbatasan luas tanah yang ada, berbanding terbalik dengan pertumbuhan populasi yang membutuhkan tanah untuk berbagai keperluan mereka.¹⁰

Tanah memiliki arti yang penting bagi Manusia karena menyangkut berbagai aspek kehidupan masyarakat baik secara ekonomi, sosial, politis, psikologis, dan lain sebagainya. Namun hal ini juga perlu perhatian terhadap berbagai aspek kehidupan yang lain agar permasalahan terkait dengan tanah tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat.¹¹

⁶ Yulianto Achmad Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010). hlm. 34

⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003). hlm. 19

⁸ Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Hukum Agraria Indonesia Perspektif Sejarah* (Bandung: Refika Aditama, 2010). hlm. 39

⁹ Bagus Rahmanda, "Perlindungan hukum bagi pengusaha pemilik tanah akibat musnahnya tanah oleh bencana alam dan kaitannya dengan pihak ketiga," *Gema Keadilan* 6, no. 1 (2019): 63–74.

⁹ Wahyudi, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*. hlm. 9

¹⁰ Wahyudi, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*. hlm. 9

¹¹ Abdurahman, *Ketentuan – ketentuan Pokok tentang Masalah Agraria Kehutanan, Transmigrasi, dan Pengairan* (Bandung: Alumni, 1999). hlm. 13

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kekuasaan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan dan/atau mengambil keuntungan dari tanah. Penggunaan hak atas tanah tidak hanya terbatas pada pembangunan bangunan, tetapi juga mencakup kegiatan seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah, pemerintah memiliki hak untuk mengatur sektor pertanahan. Oleh karena itu, negara perlu membuat regulasi yang mendukung dan mengakomodasi berbagai permasalahan di bidang pertanahan, dengan tujuan menciptakan keadilan bagi masyarakat dalam hal pertanahan.

Sehubungan dengan hak menguasai dari negara yang ditegaskan melalui Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengimplikasikan bahwa negara dalam hal ini pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada warga negara, baik secara pribadi maupun bersama-sama. Pemberian hak ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah tersebut dalam batas-batas yang diatur oleh undang-undang.

Kewenangan negara yang diwakili oleh pemerintah dalam mengelola sektor pertanahan yang terkait regulasi hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA. Dalam konteks ini, kewenangan tersebut mencakup pembatasan dan regulasi terhadap peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, serta mengatur hubungan hukum antara individu dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Permasalahan di sektor pertanahan di Indonesia dapat dipicu oleh berbagai faktor, salah satunya adalah bencana alam seperti tsunami, tanah longsor, banjir, dan bencana alam lainnya. Akibat dari bencana alam tersebut dapat mengubah struktur tanah dan menyebabkan kerusakan yang signifikan, mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat digunakan atau dikenal sebagai tanah musnah.

Didalam Peraturan Nomor 18 tahun 2021 juga menerangkan bahwa tanah yang telah musnah menjadi salah satu alasan penghapusan pengelolaan terhadap tanah. Hal ini sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 14 ayat (1) yang berbunyi: (1) Hak Pengelolaan dihapus karena: a. Dibatalkan hanya oleh Menteri dikarenakan: 1) Adanya putusan pengadilan dan cacat secara Administrasi; 2) Pemegang hak melepaskan kepemilikannya secara sukarela; 3) Dilepaskan demi untuk kepentingan umum; 4) Dicabut dengan didasarkan pada Undang - Undang; 5) Diberikan hak milik; 6) Ditetapkan sebagai tanah yang terlantar; atau 7) Ditetapkan sebagai objek tanah musnah.

Dalam menetapkan status tanah menjadi tanah musnah hal ini telah diatur pula melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah yaitu pada Pasal 2 ayat (3) yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberikan penetapan tanah musnah dan juga menyatakan bahwa akan menghapuskan kepemilikan hak terhadap pengelolaan atas tanah. Didalam pernyataan Pasal 3 dan Pasal 4 memberikan

tata cara penetapan tanah musnah yaitu:¹² a) Penetapan Lokasi; b) Pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah; c) Sosialisasi; d) Identifikasi, Inventarisasi dan Pengkajian; e) Pengumuman; f) Pelaksanaan rekontruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melakukan rekontruksi dan atau reklamasi; g) Penerbitan keputusan penetapan tanah musnah.

Objek tanah yang telah ditetapkan menjadi tanah musnah maka status kepemilikan atas tanah tersebut akan dihapus. Adapun pencatatan penghapusan hak oleh pemilik tanah diatur didalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 pada Pasal 17 yang menyatakan bahwa:

- (1) Pemilik Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah harus menyampaikan sertifikat Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah untuk proses pencatatan penghapusan hak.
- (2) Proses pencatatan penghapusan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah karena kondisi tanah yang musnah dilakukan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang Penetapan Tanah Musnah.
- (3) Pencatatan penghapusan hak seperti yang dijelaskan dalam ayat (1) akan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada berbagai dokumen seperti buku tanah, sertifikat, surat ukur, daftar nama, dan/atau dokumen umum lainnya.
- (4) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan:
 - a. Melakukan pencoretan terhadap nomor hak yang dimiliki oleh pemegang hak pada buku sertipikat tanah, buku tamah, daftar umum, surat ukur, dana tau daftar nama lainnya
 - b. Pada bagian halaman perubahan buku tanah dan sertipikat akan diberikan catatan bahwa hak atas tanah dihapus karena tanah ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan penetapan dari Kepala Kantor Pertanahan
- (5) Sertifikat tanah dan Buku Tanah yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah akan dinyatakan tidak dapat berlaku kembali.

Melihat ketentuan pasal tersebut diatas maka dapat dinyatakan bahwa status hukum terhadap objek tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah musnah menjadi dihapuskan. Penghapusan tersebut meliputi penghapusan hak kepemilikan atas tanah, dan hak pengelolaan atas tanah. Bukti kepemilikan atas tanah berupa buku tanah atau sertipikat kepemilikan tanah menjadi tidak berlaku secara hukum. Artinya bahwa tanah yang menjadi tanah musnah tidak dimiliki lagi oleh pemilik tanah. Apabila tanah tersebut kemudian akan digunakan atau dilaksanakan rekontruksi atau reklamasi oleh Pemerintah Pusat ataupun Pemerintah Daerah maka pemegang hak pengelolaan dan atau pemegang hak atas tanah akan diberikan bantuan dana kerohiman.

b) Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Tanah Yang Musnah

Dari perspektif hukum, tanah didefinisikan sebagai seluruh permukaan bumi. Kehadiran tanah sangat penting dan sangat terkait dengan kehidupan manusia. Tanah dibutuhkan oleh setiap orang, tidak hanya selama hidup tetapi juga sebagai

¹² Bunga Desyana Pratami et al., "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021," *Officium Notarium* 1, no. 2 (2021): 218–229.

tempat peristirahatan akhir setelah kematian. Karena tanah memiliki nilai ekonomi yang signifikan, setiap orang bertanggung jawab untuk menjaga dan mempertahankan hak kepemilikannya atas tanah. Tanah tidak hanya berharga dari segi ekonomi, tetapi juga berperan penting dalam pembangunan. Namun, walaupun bermanfaat dan bernilai, penggunaan tanah sering menimbulkan berbagai masalah, sehingga pengelolaannya harus dilakukan dengan hati-hati untuk menghindari konflik atau masalah dalam masyarakat.¹³

Negara sebagai pemegang otoritas seluruh kekayaan yang terkandung dalam bumi pertiwi memiliki kewenangan penuh untuk menguasai dan menggunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan kemakmuran rakyat sebagaimana amanat konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Bahwa upaya-upaya Negara dalam memakmurkan dan mensejahterakan masyarakat berdasarkan kewenangan yang dimiliki dengan menerbitkan berbagai program kebijakan dan melakukan pembangunan dengan mengedepankan kepentingan dan keseimbangan hak dasar rakyat Indonesia.¹⁴ Dalam rangka pembangunan nasional yang bertujuan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum dan diorganisir oleh Pemerintah merupakan salah satu strategi utama.

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari suatu tanah. Makna “Menggunakan” memiliki pengertian bahwa hak atas tanah dapat digunakan untuk berbagai kepentingan tidak hanya mendirikan bangunan melainkan dapat digunakan sebagai peternakan, perkebunan, pertanian, dan perikanan. Peningkatan kebutuhan terhadap tanah menjadi tanggung jawab negara untuk memberikan pengaturan dan akomodasi di bidang pertanahan termasuk untuk mengatasi permasalahan – permasalahan yang ditimbulkan.

Pemerintah memiliki kewenangan dalam mengatur bidang pertanahan, terutama terkait lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah. Dasar hukumnya terdapat pada Pasal 2 Ayat (2) UUPA, yang memberikan wewenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Ini mencakup penentuan dan pengaturan hubungan hukum antara individu dan tanah, serta antara individu dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Tanah dianggap musnah ketika tidak kembali untuk digunakan, difungsikan, dikuasai secara fisik, atau hilang karena adanya akibat bencana alam yang membuat fisiknya berubah dari asal mula bentuknya. Sebagai konsekuensi dari kondisi tersebut, hak yang terkait dengan tanah tersebut dianggap batal. Didalam PP No 18 tahun 2021 Pasal 66 menyatakan terkait dengan tanah musnah yaitu:¹⁵

- a. Apabila suatu area tanah tidak dapat lagi dikenali karena mengalami perubahan bentuk aslinya akibat peristiwa alam, sehingga tidak dapat berfungsi, digunakan, atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya, maka tanah

¹³ Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*.

¹⁴ Edi Pranoto dan M Riyanto, “Politik Hukum Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara,” *Jurnal Pro Hukum* 11, no. 3 (2022), <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/2238>.

¹⁵ Bagus Rahmanda, “Perlindungan hukum bagi pengusaha pemilik tanah akibat musnahnya tanah oleh bencana alam dan kaitannya dengan pihak ketiga,” *Gema Keadilan* 6, no. 1 (2019): 63–74.

- tersebut akan dianggap sebagai Tanah Musnah, dan Hak Pengelolaan serta/atau Hak Atas Tanah akan dihapus.
- b. Penetapan status Tanah Musnah seperti yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui proses identifikasi, inventarisasi, dan evaluasi.
 - c. Sebelum dinyatakan sebagai Tanah Musnah, pihak yang memiliki Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah diberi prioritas untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi terhadap pemanfaatan tanah tersebut.
 - d. Jika rekonstruksi atau reklamasi seperti yang dijelaskan dalam ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau pihak lain, maka pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah berhak mendapatkan bantuan dana hibah.
 - e. Rincian lebih lanjut mengenai penetapan status Tanah Musnah diatur oleh Peraturan Menteri

Didalam ketentuan Pasal 27 UUPA menyebutkan jika hak milik akan berakhir apabila tanahnya menjadi milik negara dan ditetapkan sebagai tanah musnah Selanjutnya pada Pasal 34 juga menyatakan jika hak guna usaha akan dianggap berakhir apabila jangka waktunya telah berakhir, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum masa waktu berakhir, tidak terpenuhinya syarat-syarat tertentu, dicabut demi kepentingan umum, ditinggalkan, dan ditetapkan sebagai tanah musnah. Sementara didalam Pasal 30 menyebut jika hak guna bangunan dapat berakhir karena diberhentikan sebelum masa waktunya berakhir, tidak terpenuhinya syarat-syarat tertentu, dicabut demi kepentingan umum, jangka waktunya berakhir, ditinggalkan, dan ditetapkan sebagai tanah musnah.

Sejumlah peraturan hukum memberikan gambaran tentang penghapusan hak milik dan hak guna tanah yang mengalami kerusakan. Pemakaian kata "HAPUS" mengacu pada penghapusan Hak Atas Tanah yang terhubung dengan tanah yang dianggap rusak. Dalam konteks ini, dapat diartikan bahwa pemegang hak atas tanah telah kehilangan klaimnya terhadap tanah tersebut, meskipun masih memiliki bukti kepemilikan.¹⁶

Hapusnya hak milik dan hak guna yang dimiliki pemegang hak terhadap tanah yang musnah memberikan suatu gambaran bahwa tanah yang telah musnah menjadi tidak dapat digunakan kembali. Namun hal ini tidak menutup kenyataan atas kerugian yang diderita oleh masyarakat karena hapusnya hak atas tanah tersebut. Pemerintah secara implisit ikut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh masyarakat akibat tanah musnah hal ini karena pemerintah berkewajiban untuk memberikan kesejahteraan rakyat, berkewajiban memberikan jaminan atas tanah yang musnah tersebut sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 28 D dan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menjadi dasar jaminan atas perlindungan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menjadi acuan dalam meninjau kepastian hukum terkait hak atas tanah yang mengalami likuefaksi. Kepastian hukum terkait konsekuensi bencana alam pada tanah, kecuali jika tanah tersebut benar-benar musnah, dijabarkan dalam Pasal 1 angka 12 dari peraturan

¹⁶ Ibid.

tersebut. Definisi Tanah Musnah menyatakan bahwa tanah tersebut telah mengalami perubahan bentuk akibat peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi, dan tidak dapat difungsikan, digunakan, atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan aslinya.¹⁷¹⁸

Dalam konteks kepastian hukum yang dapat diupayakan oleh pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya, Peraturan ini menyatakan bahwa pemegang hak pengelolaan dan/atau hak atas tanah diberikan hak prioritas untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi pada tanah yang terdampak bencana. Hal ini dapat dilakukan dengan menyampaikan surat pernyataan, dan pemegang hak tersebut diberikan waktu selama 1 tahun untuk melaksanakan rekonstruksi atau reklamasi. Jika dalam batas waktu yang ditetapkan tidak ada tindakan rekonstruksi atau reklamasi yang dilakukan, maka tanah tersebut akan diakui sebagai tanah musnah.

Dalam Pasal 15 Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 dijelaskan bahwa apabila tanah diidentifikasi sebagai tanah musnah dan akan digunakan, direkonstruksi, atau direklamasi oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau pihak lain untuk kepentingan umum, pemegang hak pengelolaan atau hak atas tanah tidak diberikan prioritas untuk melaksanakan rekonstruksi atau reklamasi pada tanah tersebut. Pada ayat (2), dijelaskan bahwa pemegang hak pengelolaan atau hak atas tanah akan mendapatkan bantuan dana kerohiman jika bidang tanah tersebut akan digunakan atau direkonstruksi oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

Perlu ditekankan bahwa Peraturan Menteri ATR/BPN No 17 Tahun 2021 hanya memberikan dana kerohiman kepada pemegang hak pengelolaan atau hak atas tanah apabila Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah mengambil alih bidang tanah tersebut. Jika bidang tanah dianggap sebagai tanah musnah, pemegang hak pengelolaan atau hak atas tanah tidak akan menerima ganti rugi. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 menegaskan bahwa penentuan ganti rugi harus melibatkan musyawarah antara panitia dan pemegang hak atas tanah, serta mempertimbangkan harga umum setempat dan faktor lain yang memengaruhi harga tanah.

Penentuan ganti rugi hanya berlaku ketika bidang tanah diambil untuk kepentingan umum, dan tidak berlaku jika bidang tanah dianggap sebagai tanah musnah. Undang-undang Penanggulangan Bencana Nomor 24 Tahun 2007 menegaskan bahwa Pemerintah dan Pemerintah Daerah memiliki tanggung jawab dalam penanggulangan bencana, termasuk mengurangi risiko bencana melalui program pembangunan, pemulihan kondisi, dan memastikan hak masyarakat serta pengungsi yang terdampak bencana dipenuhi dengan adil dan sesuai dengan standar pelayanan minimum.

Penentuan besaran nilai bantuan dana kerohiman dijelaskan dalam Pasal 13 Perpres No. 52 Tahun 2022. Pada pasal tersebut dijelaskan cara menghitung besaran bantuan dana kerohiman, perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 menyatakan bahwa besaran tersebut dinilai dari Luas Tanah x (dikali) 25% (Dua puluh lima persen) dari NJOP

¹⁷ Dwi Rahayu, Pujiwati, dan Rubiati, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuifaksi Tanah."

¹⁸ Maria SW dan Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Cetakan Ke. (Jakarta: Kompas, 2009). hlm. 250

(nilai jual objek pajak).¹⁹ Luas tanah yang dimaksud pada perhitungan tersebut adalah luas tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah dan akan digunakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

Pemberian ganti rugi melalui dana kerohiman oleh pemerintah menjadi bentuk penegasan atas perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas tanah yang musnah. Sebelum diberikannya dana bantuan ini perlu diperlukan terlebih dahulu penetapan tanah musnah. Penetapan ini diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah melalui serangkaian tahapan kegiatan sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 3 Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2021

4. PENUTUP

a. Kesimpulan

1. Status Hukum Terhadap Tanah Yang Menjadi Tanah Musnah pada regulasi yang ada menetapkan bahwa status hak atas tanah dan pengelolaannya dapat dihapus ketika tanah tersebut tidak lagi dapat digunakan akibat perubahan bentuk yang disebabkan oleh bencana alam atau faktor lain, sehingga dianggap musnah. Peraturan ini mencakup prosedur penetapan tanah musnah, mulai dari identifikasi hingga pengumuman resmi oleh Kepala Kantor Pertanahan. Ketika tanah dinyatakan musnah, hak kepemilikan dan pengelolaan atas tanah tersebut secara resmi dihapus, dan bukti kepemilikan seperti sertifikat tanah menjadi tidak berlaku. Dalam hal tanah tersebut nantinya diperuntukkan untuk kepentingan umum atau direkonstruksi, pemegang hak sebelumnya dapat menerima bantuan dana kerohiman sebagai bentuk kompensasi. Regulasi ini menggarisbawahi pentingnya manajemen yang cermat dalam sektor pertanahan, khususnya dalam menghadapi konsekuensi dari bencana alam, dengan tetap mempertimbangkan hak dan kepentingan para pemilik tanah sebelumnya
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Tanah Yang Musnah pemerintah menetapkan kebijakan dan prosedur tertentu sebagai langkah preventif dan kompensatif. Berdasarkan berbagai regulasi seperti UUPA dan PP No 18 tahun 2021, tanah yang tidak lagi dapat dikenali atau dimanfaatkan akibat perubahan bentuk oleh bencana alam dianggap sebagai tanah musnah, dan hak atas tanah tersebut dapat dihapus. Pemegang hak diberi kesempatan untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi, dan dalam beberapa kasus, dapat menerima bantuan dana hibah atau kerohiman dari pemerintah. Kebijakan ini menggarisbawahi tanggung jawab negara dalam mengelola sumber daya tanah dan melindungi hak individu, sambil memastikan bahwa tanah tetap dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan pembangunan nasional yang berkelanjutan

b. Saran

1. Perlunya memperkuat dan memperjelas regulasi dan aturan terkait tanah musnah, khususnya pada prosedur dan syarat untuk rekonstruksi atau reklamasi oleh pemilik hak.

¹⁹ Satriya Parama Putra Wibawa, Priyo Katon Prasetyo, dan Sudibyanung, "Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Penanganan Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah," *Widya Bhumi* 3, no. 2 (2023): 152–172.

2. Perlunya meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang hak dan prosedur terkait tanah musnah serta menjamin perlindungan yang efektif terhadap pemilik hak atas tanah dalam menghadapi risiko tanah musnah

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman. *Ketentuan – ketentuan Pokok tentang Masalah Agraria Kehutanan, Transmigrasi, dan Pengairan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Amrin, Reza Nur, Anan Haji Imantaka, Enny Tatagelo Narince Yanengga, dan Gita Cahyani Maulida. “Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam.” *Tunas Agraria* 5, no. 1 (2022): 65–76.
- Desyana Pratami, Bunga, Rindiana Larasati, Sri Ratu Ratna Intan, dan Iqbal Kamalludin. “Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021.” *Officium Notarium* 1, no. 2 (2021): 218–229.
- Dwi Rahayu, Tiara, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati. “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuidasi Tanah.” *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* 2, no. 2 (2023): 250–266.
- Fajar, Habib Ferian, dan Muhammad Fatih Ihsanul Ilmi. “Implikasi Hukum Pengaturan Kompensasi Tanah Abrasi dalam Pengadaan Tanah yang Berkeadilan di Indonesia.” *Andalas Notary Journal* 1, no. 1 (2024): 49–64.
- Fajaruddin. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf” 2, no. 2 (2017): 285–306. <https://doi.org/10.30596/dll.v2i2.1167>.
- Handrig, dan Mohamad Fajri Mekka Putra. “Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak.” *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 6, no. 3 (2022).
- Latifaturrohmah, Tsabita, dan Rohmat Junarto. “Perlindungan, penegakan dan pemenuhan hak atas tanah korban lumpur Lapindo.” *Tunas Agraria* 6, no. 1 (2023): 56–70.
- Meiske, Marwati Riza, dan Sri Susyanti Nur. “Status Hukum Hak Milik atas Tanah yang Ditetapkan sebagai Zona Merah: Studi Kasus Kota Palu.” *Amanna Gappa* 29, no. 1 (2021): 26–35.
- Muchsin, dan Imam Koeswahyono. *Hukum Agraria Indonesia Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2010.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Pandey, Eunike Syalom E. “Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria.” *Lex Et Societatis* 7, no. 10 (2020): 72–80.
- Pranoto, Edi, dan M Riyanto. “Politik Hukum Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.” *Jurnal Pro Hukum* 11, no. 3 (2022). <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/2238>.
- Rachmadyta, Fauziah, dan Mahendra Wardhana. “Perlindungan Hukum bagi Para Penghadap Terhadap Minuta Akta sebagai bagian dari Protokol Notaris yang Musnah Akibat Kebakaran.” *NOVUM: JURNAL HUKUM* 1, no. 1 (2024): 175–185.
- Rahmanda, Bagus. “Perlindungan hukum bagi pengusaha pemilik tanah akibat musnahnya tanah oleh bencana alam dan kaitannya dengan pihak ketiga.” *Gema*

- Keadilan* 6, no. 1 (2019): 63–74.
- Rifqo, Hayatur, dan Supriyanto. “Tinjauan Hukum Fikih Terhadap UU No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Hak Atas Tanah Musnah).” *Wasathiyah* 4, no. 2 (2022): 12–24.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni, 2004.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Edisi Kedu. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Suhail, Ahmad, Farida Patitingi, dan Sri Susyanti Nur. “Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya.” *Alauddin Law Development Journal* 5, no. 3 (2023): 512–523.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003.
- Susiati, Dwi, dan Sri Setiadji. “Status hukum hak milik atas tanah yang terkena abrasi.” *Mimbar Keadilan* 13, no. 1 (2020): 96–107.
- Wahyudi, Akbar Kurnia. *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*. Surabaya: Prisma Mediatama, 2011.
- Wibawa, Satriya Parama Putra, Priyo Katon Prasetyo, dan Sudibyanung. “Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Penanganan Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah.” *Widya Bhumi* 3, no. 2 (2023): 152–172.