

KELAYAKAN NILAI GANTI KERUGIAN TANAH MUSNAH SEBAGAI PENANGANAN DAMPAK SOSIAL PADA PENGADAAN TANAH

Satriya Parama Putra Wibawa¹, Priyo Katon Prasetyo^{2*}, Sudibyanung²

¹ Alumni Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

² Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jalan Tata Bhumi No 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta

* Koresponden email: priyokatonprasetyo@stpn.ac.id

Vol 3, No. 2

Oct 2023

Received

Oct 18th, 2023

Accepted

Oct 26th, 2023

Published

Oct 31th, 2023

ABSTRACT

Development can include land acquisition since it compensates entitled communities fairly. The Demak Regency Land Office and evaluation had trouble calculating compensation for coastal land parcels obliterated by tidal floods. This research will assess the field's physical state and the process for determining compensation for obliterated land to manage social repercussions with rules and economic calculations. This study employs quantitative descriptive research. According to research, an income capitalization technique based on market value is more practical than Presidential Regulation (Perpres) Number 52 of 2022 for assessing compensation for obliterated land. Different uses of devastated land in Bedono Village, Purwosari Village, and Sriwulan Village affect the revenue capitalization approach's kerohiman fund acquisition. According to Presidential Decree No. 52 of 2022, Bedono Village receives less compensation for obliterated land than Purwosari Village, however the income capitalization technique yields the reverse. For precise and reliable findings, the appraiser must choose a technique to calculating compensation for obliterated land.

Keywords: Compensation, Obliterated Land, Kerohiman Fund

INTISARI

Pengadaan tanah menjadi pilihan dalam pembangunan dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil bagi masyarakat yang berhak. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan *appraisal* mengalami kendala dalam menentukan besar nilai ganti kerugian terhadap bidang-bidang tanah di wilayah pesisir yang musnah karena tertutup banjir rob. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan, kesesuaian kondisi fisik lapang dan mekanisme perhitungan nilai ganti kerugian tanah musnah sebagai bentuk penanganan dampak sosial dengan peraturan yang berlaku dan perhitungan secara ekonomi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif. Temuan penelitian menyebutkan bahwa penentuan besaran nilai ganti kerugian tanah musnah dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan berdasarkan nilai pasar lebih layak daripada Peraturan Presiden (Perpres) No. 52 Tahun 2022. Kondisi fisik tanah musnah di Desa Bedono, Desa Purwosari dan Desa Sriwulan terdapat perbedaan dalam pemanfaatannya, sehingga mempengaruhi perolehan besaran dana kerohiman berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Mekanisme perhitungan besaran nilai ganti kerugian tanah musnah di Desa Bedono lebih kecil dari Desa Purwosari jika mendasarkan pada Perpres No. 52 Tahun 2022, namun berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan memperoleh hasil sebaliknya. Oleh karena itu, *appraisal* harus bisa menentukan pilihan dalam menggunakan pendekatan penilaian ganti kerugian tanah musnah demi hasil yang tepat dan akurat.

Kata Kunci: Dana Kerohiman, Ganti Kerugian, Tanah Musnah

A. Pendahuluan

Pengadaan tanah menjadi sebuah keharusan bagi pemerintah Indonesia, untuk mendukung terwujudnya pembangunan sarana umum melalui sejumlah program strategis nasional (Danendra & Mujiburohman, 2022). Pada keadaan mendesak pemerintah dapat mencabut hak atas tanah yang bersifat individu yang dimiliki oleh masyarakat, namun pemerintah juga harus tetap mengacu pada ketentuan dan prosedur yang berlaku (Yudhanto dkk., 2021; Tetama dkk., 2022). Seperti: Peraturan

Pemerintah (PP) No. 19 Tahun 2021 *jo* PP. No. 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas PP. No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Para pemilik tanah setidaknya akan diundang untuk bermusyawarah dan dalam pelaksanaan pencabutan hak atas tanah akan diberikan ganti kerugian. Masyarakat yang telah merelakan tanahnya untuk kepentingan umum akan diberi ganti untung yang layak (Fithry & Sjaifurrachman, 2021). Hilangnya tanah masyarakat yang disebabkan oleh pengadaan tanah secara otomatis akan ikut menghilangkan rumah sebagai tempat tinggal dan tanah sebagai lahan penghidupan (Situmorang, A. S., & Nugroho, 2022).

Berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Tengah No. 590/52 Tahun 2016 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak, mencakup 18 desa pada empat kecamatan di Kabupaten Demak dan tiga desa pada satu kecamatan di Kota Semarang. Pengadaan tanah yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tersebut telah berlangsung dari 2016 sampai sekarang dan telah mencapai tahapan pelaksanaan ganti kerugian (Wawancara dengan Sujadi sebagai Kasi Pengadaan Tanah dan Pengembangan tanggal 15 Mei 2023). Namun demikian, pengadaan jalan tol tersebut masih terkendala permasalahan karena adanya ketidaksepakatan atau ketidaksepahaman antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah yang membutuhkan tanah (Wawancara dengan Bambang Irijanto sebagai Kepala kantor kabupaten Demak tanggal 15 Mei 2023). Salah satunya adalah, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan pihak ketiga (*appraisal*) mengalami kesulitan 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 Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen ATR/BPN) No. 17 Tahun 2021, menyebutkan bahwa bidang tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi serta tidak dapat digunakan lagi, maka bidang tanah tersebut dapat disebut sebagai 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. Penelitian ini mengangkat permasalahan pokok yaitu apakah terdapat kelayakan dalam proses ganti kerugian terhadap bidang tanah yang musnah?, dan bagaimana mekanisme perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman tanah musnah sebagai bentuk penanganan dampak sosial pada pengadaan tanah Jalan Tol Semarang-Demak?.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena mempertimbangkan aspek hukum berdasarkan peraturan perundangan terbaru, atau setelah terbitnya Peraturan Presiden (Perpres) No. 52 Tahun 2022. Selain itu, penelitian ini akan mempertimbangkan adanya aspek ekonomi berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Penelitian ini seide dengan penelitian Pratami dkk., (2021) yang membahas status hukum tanah musnah menurut Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021, namun berbeda lokus kajian. Pratami

dkk., (2021) membahas mengenai bidang tanah yang terdampak bencana banjir rob di Kota Pekalongan, dan menemukan bahwa pemegang hak atas tanah musnah tetap diberikan kesempatan untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi dalam jangka waktu selama 1 (satu) tahun. Penelitian ini juga akan menyempurnakan penelitian dari Sari dkk., (2022) yang menemukan bahwa pemegang hak atas tanah/hak pengelolaan berhak untuk mendapatkan dukungan finansial dan dana kerohiman. Kelemahan penelitian Sari dkk., (2022) adalah tidak menyebutkan contoh pasti total besaran dana kerohiman yang layak berdasarkan nilai pasar. Lalu, penelitian ini akan membantah temuan dari Wibowo (2021) bahwa dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu, masih harus mendasarkan pada UU Cipta Kerja.

Setelah menemukan *gap analysis* dengan penelitian sejenis sebelumnya, maka penelitian ini memiliki inovasi atau *novelty* sebagai upaya preventif mencegah konflik pemberian ganti rugi. Dalam konteks upaya preventif mencegah konflik tersebut, penelitian ini berbeda dengan Nulhaqim dkk. (2020) dan Supadno & Junarto (2022) karena menitikberatkan pelaksanaan pemberian ganti kerugian tanah musnah berdasarkan PP. No. 19 Tahun 2021 *jo* PP. No. 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas PP. No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres No. 52 Tahun 2022. Selain itu, penelitian ini membahas bagaimana proses penilaian dan mengaitkan dengan penentuan nilai bantuan dana kerohiman pada tanah musnah. Oleh karena itu, kajian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan, kesesuaian kondisi fisik lapang dan mekanisme perhitungan besaran nilai ganti kerugian tanah musnah, sebagai bentuk penanganan dampak sosial dengan peraturan yang berlaku dan perhitungan secara ekonomi.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif (Creswell, 2016). Sebab, dalam pengumpulan data, pengolahan terhadap data, serta penampilan hasil dari pengolahan datanya penulis menggunakan angka untuk memperlihatkan data yang telah diolah. Penulis menggunakan teknik observasi, wawancara, dan studi dokumen untuk mengumpulkan data primer dan sekunder (Jayusman & Shavab, 2020). Selanjutnya, analisis penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dengan menyajikannya dalam bentuk tabel serta uraian penjelasan mengenai perhitungan besaran ganti kerugian atau nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 dibandingkan dengan nilai pasar yang menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Mekanisme perhitungan kapitalisasi pendapatan menggunakan rumus: $Value \text{ (nilai)} = Income \text{ (pendapatan)} / Capitalization \text{ Rate}$ (tingkat kapitalisasi) $V = I / R$ (Sugiyono, 2016; Sudibyanung dkk, 2020). Pendapatan (*Income*) 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.

C. Hasil dan Pembahasan

C.1. Kondisi Tanah Musnah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dan Kondisi Fisik di Lapangan

Penulis berhasil merumuskan tahapan penentuan tanah musnah berdasarkan ketentuan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) No. 17 Tahun 2021, Perpres (Perpres) No. 52 Tahun 2022. Hasil rumusan tersebut tersaji pada Gambar 1.



Gambar 1. Tahapan Penetapan Tanah Musnah. Sumber: Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021 dan Perpres No. 52 Tahun 2022

Berdasarkan Gambar 1, yang dimaksud sebagai tanah musnah setidaknya mengandung tiga unsur: *pertama*, tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya yang dikarenakan oleh peristiwa alam; *kedua*, bidang tanah tersebut sudah tidak bisa diidentifikasi batas-batas bidangnya; *ketiga*, tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan dengan sebagaimana mestinya. Kemudian, masih berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN tersebut, tahapan-tahapan penentuan tanah musnah terdiri atas:

- Pertama, penetapan lokasi tanah musnah yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- Kedua, pembentukan tim peneliti tanah musnah yang diketuai oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- Ketiga, sosialisasi dalam rangka kegiatan penetapan tanah musnah;

- d) Keempat, identifikasi dan inventarisasi oleh tim peneliti tanah musnah untuk menghasilkan risalah tim peneliti tanah musnah;
- e) Kelima, pengumuman dari hasil risalah tim peneliti tanah musnah;
- f) Keenam, pelaksanaan rekonstruksi dan reklamasi bagi pemilik hak atas tanah yang akan melakukan rekonstruksi dan reklamasi;
- g) Ketujuh, penerbitan keputusan penetapan tanah musnah.

Kemudian berdasarkan Pasal 66 ayat (5) Permen ATR/Kepala BPN No. 17 Tahun 2021 bahwa jika suatu bidang tanah telah ditetapkan sebagai tanah musnah dan tanah tersebut akan digunakan oleh pemerintah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemilik hak atas tanah akan diberikan bantuan dana kerohiman. Tahapan-tahapan pemberian bantuan dana kerohiman tersebut dijelaskan secara rinci dalam Perpres No. 52 Tahun 2022.

Dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundangan tersebut dan melihat realitas atas kondisi fisik lapangan maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak menetapkan Desa Bedono, Desa Purwosari dan Desa Sriwulan menjadi lokasi tanah musnah.

a. Desa Bedono

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak No. 600/SK-33.21.HP.01.04/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021 Desa Bedono ditetapkan sebagai salah satu lokasi tanah musnah. Pada tanggal 28 Maret 2023 Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah menyelesaikan perbaikan Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah No. 5/HP.01.03/I/2022 tanggal 11 Januari 2022, dari hasil perbaikan atau revisi risalah tim peneliti tanah musnah. Bidang-bidang tanah Desa Bedono yang termasuk tanah musnah seluruhnya sebanyak 110 bidang tanah dengan luas 300.910 m²; bidang tanah musnah sebagian sejumlah 13 bidang tanah; dan bidang tanah tidak musnah sebanyak 1 bidang.

Kemudian, berdasarkan keadaan fisiknya, Desa Bedono terbagi menjadi dua kelompok yaitu: masih ada pemanfaatan sebagai tambak kerang hijau dan sudah tidak ada pemanfaatan. Bidang tanah musnah yang masih ada pemanfaatan sebagai tambak kerang hijau sejumlah 93 bidang tanah dan bidang tanah yang sudah tidak ada pemanfaatan sejumlah 17 bidang tanah.

Namun demikian, berdasarkan wawancara dengan Sekretaris Desa Bedono pada tanggal 23 Mei 2023, menyatakan bahwa:

“masyarakat Desa Bedono tidak bisa menerima jika bidang-bidang tanah yang masih ada pemanfaatannya dinyatakan sebagai tanah musnah. Sebab, bidang-bidang tanah yang telah terendam air laut kurang lebih setinggi 3 meter tersebut masih dijadikan sebagai mata pencaharian utama bagi masyarakat Desa Bedono. Masyarakat memanfaatkan kondisi tersebut dan menjadikan bidang tanah yang terendam air sebagai tambak kerang hijau.”

(Sekretaris Desa Bedono, tanggal 23 Mei 2023).

Bapak sekretaris desa Desa Bedono juga menjelaskan bahwa:

“ada beberapa bidang tanah yang terletak sudah terlalu jauh dengan daratan dan jika dimanfaatkan sebagai tambak tidak akan

berhasil karena akan rusak terkena ombak dan akan mengalami kerugian. Oleh karena itu, ada beberapa masyarakat yang tidak memanfaatkan bidang tanah sebagai tambak. Ada juga beberapa masyarakat yang tidak memanfaatkan karena tidak ada biaya untuk modal awal pembuatan tambak dan ada juga yang membiarkannya begitu saja.”

(Sekretaris Desa Bedono, tanggal 23 Mei 2023)

b. Desa Purwosari

Desa Purwosari ditetapkan sebagai salah satu lokasi tanah musnah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak No. : 600/SK-33.21.HP.01.04/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021. Hasil revisi Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah No. 5/HP.01.03/I/2022 Tanggal 11 Januari 2022, bidang tanah di Desa Purwosari yang termasuk sebagai tanah musnah seluruhnya sebanyak 99 bidang tanah seluas 155.367 m². Kondisi fisik di lapangan terlihat bahwa semua bidang tanah masih ada pemanfaatan sebagai tambak bandeng, udang, kerang hijau dan kerang darah. Namun demikian, berdasarkan hasil wawancara dengan Sekretaris Desa Purwosari menjelaskan bahwa:

“Awal mulanya bidang tanah masyarakat Desa Purwosari berbentuk persawahan, perkebunan dan permukiman. Namun demikian, saat ini sudah menjadi tambak sejak banjir rob menggenangi bidang-bidang tanah persawahan. Masyarakat desa berganti mata pencaharian dari petani menjadi pekerja tambak.”

(Sekretaris Desa Purwosari, tanggal 25 Mei 2023)

c. Desa Sriwulan

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak No. : 600/SK-33.21.HP.01.04/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021, Desa Sriwulan ditetapkan sebagai salah satu lokasi tanah musnah. Hasil revisi Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah No. 5/HP.01.03/I/2022 Tanggal 11 Januari 2022, bidang tanah di Desa Sriwulan yang termasuk tanah musnah sebanyak 45 bidang tanah yang memiliki luas 338.334 m². Kondisi fisik di lapangan di Desa Sriwulan, Kecamatan Sayung semua bidang tanah sudah tidak ada pemanfaatan baik itu tambak ataupun lainnya.

Hasil wawancara dengan Kepala Urusan Keuangan Desa Sriwulan menjelaskan bahwa:

“bidang tanah yang sudah tenggelam dan menjadi objek pengadaan tanah untuk jalan tol Semarang-Demak sudah tidak ada pemanfaatan, hal tersebut dikarenakan lokasi bidang tanah musnah tersebut jauh dari daratan dan jika dibuat tambak akan rusak terkena ombak dan menyebabkan kerugian. Maka dari itu masyarakat Desa Sriwulan membiarkan bidang tanah yang menjadi objek jalan tol tersebut dan membuat tambak yang lokasinya tidak terlalu jauh dari daratan.”

(Kepala Urusan Keuangan Desa Sriwulan, tanggal 24 Mei 2023)

Berdasarkan realitas kondisi fisik di tiga desa dapat disimpulkan bahwa kriteria yang dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan kurang sesuai. Perbedaan tersebut terlihat pada peraturan perundang-undangan menjelaskan bahwa yang dimaksud sebagai tanah musnah yaitu tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya yang dikarenakan oleh peristiwa alam dan bidang tanah tersebut sudah tidak bisa diidentifikasi batas-batas bidangnya serta tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan. Padahal, kondisi fisik di lapangan di 3 desa yang telah ditetapkan lokasinya sebagai tanah musnah masih banyak bidang-bidang tanah yang masih digunakan dan dimanfaatkan serta masih bisa diidentifikasi batas-batasnya, meskipun ada beberapa bidang tanah yang sudah tidak bisa digunakan karena faktor alam.

C.2. Penentuan Besaran Nilai Bantuan Dana Kerohiman Berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022

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, berikut perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022:

Luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari NJOP (nilai jual objek pajak)

Luas tanah yang dimaksud pada perhitungan di atas adalah luas tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah dan akan digunakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Penulis melakukan perhitungan nilai bantuan dana kerohiman hanya sebatas bidang tanah yang masih ada pemanfaatan di atasnya, karena perhitungan tersebut akan digunakan untuk data pembandingan dari penentuan nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar atau nilai ekonomi. Perhitungan tersebut dengan merujuk sejumlah 93 bidang tanah yang (lihat lampiran 1) dan Desa Purwosari sebanyak 99 bidang tanah (lihat lampiran 2).

Berikut contoh mekanisme perhitungan besaran ganti kerugian atau nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 dengan mengambil sampel dua bidang yaitu: nomor urut enam dan 12:

- a. Nomor urut bidang tanah nomor 6 Bidang tanah di Desa Bedono, nama pemegang Hak Atas Tanah Tiyari, NOP 332104001500101250, luas tanah yang terkena tol 13.860 m² dan NJOP senilai Rp 1.200, jika dimasukkan ke dalam perhitungan maka:

Nilai bantuan dana kerohiman = Luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari NJOP (nilai jual objek pajak)

Nilai bantuan dana kerohiman = 13.860 x 25% x 1200

Nilai bantuan dana kerohiman = 13.860 x 300

Nilai bantuan dana kerohiman = 4.158.000

Jadi nilai bantuan dana kerohiman yang di dapat Saudari Tiyari berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 senilai Rp. 4.158.000

- b. Nomor urut bidang tanah nomor 12, Bidang tanah di Desa Bedono, nama pemegang Hak Atas Tanah Munawar, NOP 332104001500101180, luas tanah

yang terkena tol 1975 m² dan NJOP senilai Rp 1.700, jika dimasukkan ke dalam perhitungan maka:

Nilai bantuan dana kerohiman = Luas tanah x 25% (dua puluh lima persen) dari NJOP (nilai jual objek pajak)

Nilai bantuan dana kerohiman = 1975 x 25% x 1700

Nilai bantuan dana kerohiman = 1975 x 425

Nilai bantuan dana kerohiman = 839.375

Jadi nilai bantuan dana kerohiman yang di dapat Saudara Munawar berdasarkan perhitungan Perpres No. 52 Tahun 2022 senilai Rp 839.375, karena hasil perhitungannya kurang dari Rp 1.000.000 maka berdasarkan Pasal 13 ayat 3 Perpres No. 52 Tahun 2022 dijelaskan bahwa jika hasil perhitungan kurang dari Rp1.000.000, besaran bantuan Dana Kerohiman diberikan paling sedikit senilai Rp1.000.000, oleh karena itu saudara Munawar tetap diberikan besaran bantuan dana kerohiman senilai Rp 1.000.000,00.

Dua bidang dengan nomor urut dua dan enam dijadikan contoh penulis agar mekanisme perhitungan ganti kerugian jelas dan valid. Selanjutnya berdasarkan penghitungan secara keseluruhan, rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 93 bidang tanah musnah di Desa Bedono, yaitu Rp1.635.868. Pada sisi lain, rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 99 bidang tanah musnah di Desa Purwosari, yaitu Rp2.401.696.

C.3. Penentuan Besaran Nilai Bantuan Dana Kerohiman dari Aspek Ekonomi Berdasarkan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Besaran nilai bantuan dana kerohiman menurut Perpres No. 52 Tahun 2022 belum mengakomodir kebutuhan warga terdampak jika diperuntukkan untuk penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu *staff* di Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto dan Rekan di Semarang, menjelaskan bahwa:

“Perpres No. 52 Tahun 2022 merupakan salah satu wujud kepedulian dari pemerintah dalam memberikan bantuan untuk pihak yang berhak dengan layak dan adil, namun besaran nilai dana kerohiman belum mengakomodir atas kelayakan yang sesuai untuk warga yang terdampak. Tanah musnah jika di atasnya masih ada pemanfaatan maka tidak bisa disebut dengan tanah musnah sehingga penentuan nilai dapat dengan nilai pasar sesuai dengan pemanfaatannya.”

(Toto Suharto tanggal 16 Juni 2023)

Maka dari itu peneliti melakukan penelitian terkait penentuan besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk memberi masukan terhadap perhitungan penentuan besaran nilai dana kerohiman dilihat dari aspek ekonomi berdasarkan nilai pasar. Pendekatan yang digunakan dalam perhitungan nilai aset penentuan besaran dana kerohiman yaitu pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Capitalization Method*).

Perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat diuraikan sebagai berikut:

$Value$ (nilai) = $Income$ (pendapatan) / $Capitalization Rate$ (tingkat kapitalisasi)
 $V = I / R$ (Sudibyanung dkk., 2020).

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. $Capitalization Rate$ (R) yang digunakan yaitu suku bunga obligasi pemerintah Republik Indonesia tahun 2023 sebesar 7,35%. Berikut contoh perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan:

Penggunaan tambak untuk kerang hijau di Desa Bedono, Harga jual kerang hijau 1 kg yaitu Rp. 8.000 durasi panen 2 kali dalam setahun, 1 kali panen rata-rata mendapat 5.000 kg dengan luas tambak rata-rata 250 m². Biaya produksi atau modal awal yaitu:

- a. Bambu 1 truk Rp10.000.000
- b. Karung Rp2.400.000
- c. Tenaga pemasangan bambu dan karung pelapis bambu Rp2.400.000
- d. Sewa 1 tahun Rp5.000.000

Total biaya produksi = 10.000.000 + 2.400.000 + 2.400.000 + 5.000.000
= 19.800.000

Pendapatan kotor = 1 kali panen x harga jual kerang hijau
= 5.000 kg x 8.000
= 40.000.000

Karena dalam setahun panen 2 kali maka 40.000.000 x 2 = 80.000.000

Pendapatan Bersih = Pendapatan kotor – biaya produksi
= 80.000.000 – 19.800.000
= 60.200.000

Asumsi tingkat kegagalan = Pendapatan bersih x 2%
= 60.200.000 x 2%
= 1.204.000

Hasil akhir/income/pendapatan = pendapatan bersih – tingkat kegagalan
= 60.200.000 - 1.204.000
= 58.996.000 (I)

$Value$ (nilai) = $Income$ (pendapatan) / $Capitalization Rate$ (tingkat kapitalisasi) atau $V = I / R$

$V = 58.996.000 / 7,35\%$

$V = 58.996.000 / 0,0735$

$V = 802.666.666$ dibulatkan menjadi 802.650.000

Untuk nilai besaran dana kerohiman per meter persegi yaitu

1 m² = $V / \text{luas tambak}$

1 m² = 802.650.000 / 250

1 m² = 3.210.600 dibulatkan menjadi Rp. 3.210.000,00

Jadi untuk tambak kerang hijau di Desa Bedono besaran ganti kerugian atau nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan perhitungan dengan metode kapitalisasi pendapatan sebesar 3.210.000/m². Perhitungan di atas adalah perhitungan riil yang

dilakukan oleh peneliti dengan luasan rata-rata tambak 250 m² dengan usaha tambak kerang hijau.

Pada sisi lain, masyarakat Desa Purwosari menggunakan tambak yang utama untuk bandeng dan kerang darah, tetapi tambak tersebut juga dapat menghasilkan kerang hijau dan udang karena dapat muncul secara alami pada tambak bandeng tersebut. Biaya produksi atau modal awal untuk pembuatan tambak bandeng sekaligus tambak kerang darah yaitu:

- a. 1,000 bibit ekor seharga Rp. 450.000,00 tabur jadi 10,000 ekor tiap petak (total Rp. 4.500.000,00)
- b. 1 petak 8 potong waring/jaring, 1 potong Rp. 550.000,00 (total Rp. 4.400.000,00)
- c. 500 kg karung untuk membalut bambu 1 kg seharga Rp. 4.000,00 untuk 500 kg seharga Rp. 2.000.000,00
- d. 300 batang bambu, 1 bambu Rp. 15.000,00 total Rp. 4.500.000,00
- e. Sewa per tahun adalah Rp. 3.000.000,00

Total biaya produksi = 4.500.000 + 4.400.000 + 2.000.000 + 4.500.000 + 3.000.000 atau 18.400.000

Untuk bandeng harga jual 1 kg yaitu Rp. 20.000,00 durasi panen 4 kali/tahun, 1 kali panen rata-rata mendapat 700 kg dengan luas tambak rata-rata 6.000 m²

Pendapatan kotor bandeng = 1 kali panen x harga jual bandeng
= 700 kg x 20.000
= 14.000.000

Karena dalam setahun panen 4 kali maka 14.000.000 x 4 = 56.000.000

Pendapatan Bersih = Pendapatan kotor – biaya produksi
= 56.000.000 – 18.400.000
= 37.600.000

Asumsi tingkat kegagalan = Pendapatan bersih x 8%
= 37.600.000 x 8%
= 3.008.000

Hasil akhir/*income*/pendapatan = pendapatan bersih – tingkat kegagalan
= 37.600.000 – 3.008.000
= 34.592.000 (I)

Value (nilai) = *Income* (pendapatan) / *Capitalization* Rate (tingkat kapitalisasi) atau $V = I / R$

$$V = 34.592.000 / 7,35\%$$

$$V = 34.592.000 / 0,0735$$

$$V = 470.639.456$$

Untuk nilai besaran dana kerohiman per meter persegi yaitu

$$1 \text{ m}^2 = V / \text{luas tambak}$$

$$1 \text{ m}^2 = 470.639.456 / 6.000$$

$$1 \text{ m}^2 = 78.440 \text{ dibulatkan menjadi } 78.000$$

Untuk kerang darah harga jual 1 kg yaitu Rp10.000 durasi panen 2 kali dalam setahun, 1 kali panen rata-rata mendapat 5.000 kg dengan luas tambak rata-rata 6.000 m². Biaya produksi hanya biaya untuk bibit karena masih dalam 1 tambak

dengan tambak bandeng, bibit kerang darah 6,000 per kg untuk 1 petak tambak di tabur 5.000 kg, total 30,000,000

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan kotor kerang darah} &= 1 \text{ kali panen} \times \text{harga jual kerang darah} \\ &= 5000 \text{ kg} \times 10.000 \\ &= 50.000.000\end{aligned}$$

Karena dalam setahun panen 2 kali maka $50.000.000 \times 2 = 100.000.000$

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan Bersih} &= \text{Pendapatan kotor} - \text{biaya produksi} \\ &= 100.000.000 - 30.000.000 \\ &= 70.000.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Asumsi tingkat kegagalan} &= \text{Pendapatan bersih} \times 10\% \\ &= 70.000.000 \times 10\% \\ &= 7.000.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Hasil akhir/income/pendapatan} &= \text{pendapatan bersih} - \text{tingkat kegagalan} \\ &= 70.000.000 - 7.000.000 \\ &= 63.000.000 \text{ (I)}\end{aligned}$$

Value (nilai) = *Income* (pendapatan)/*Capitalization Rate* (tingkat kapitalisasi) atau $V = I / R$

$$V = 63.000.000 / 7,35\%$$

$$V = 63.000.000 / 0,0735$$

$$V = 857.142.857$$

Untuk nilai besaran dana kerohiman per meter persegi yaitu

$$1 \text{ m}^2 = V / \text{luas tambak}$$

$$1 \text{ m}^2 = 857.142.857 / 6.000$$

$$1 \text{ m}^2 = 142.857 \text{ dibulatkan menjadi } 142.860$$

Untuk udang harga jual 1 kg yaitu Rp. 40.000,00 durasi panen 1 kali dalam setahun, 1 kali panen rata-rata mendapat 1.100 kg dengan luas tambak rata-rata 6.000 m². Biaya produksi hanya biaya untuk memasang 3 jebakan udang pada tambak dengan harga Rp. 900.000,00 karena masih dalam 1 tambak dengan tambak bandeng. Udang akan muncul atau terjebak secara alami tidak ada bibit yang ditebar dalam tambak.

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan kotor udang} &= 1 \text{ kali panen} \times \text{harga jual kerang darah} \\ &= 1.100 \text{ kg} \times 40.000 \\ &= 44.000.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan Bersih} &= \text{Pendapatan kotor} - \text{biaya produksi} \\ &= 44.000.000 - 900.000 \\ &= 43.100.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Asumsi tingkat kegagalan} &= \text{Pendapatan bersih} \times 10\% \\ &= 43.100.000 \times 10\% \\ &= 4.310.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Hasil akhir/income/pendapatan} &= \text{pendapatan bersih} - \text{tingkat kegagalan} \\ &= 43.100.000 - 4.310.000 \\ &= 38.790.000 \text{ (I)}\end{aligned}$$

Value (nilai) = *Income* (pendapatan)/*Capitalization Rate* (tingkat kapitalisasi) atau $V = I / R$

$$V = 38.790.000 / 7,35\%$$

$$V = 38.790.000 / 0,0735$$

$$V = 527.755.102$$

Untuk nilai besaran dana kerohiman per meter persegi yaitu

$$1 \text{ m}^2 = V / \text{luas tambak}$$

$$1 \text{ m}^2 = 527.755.102 / 6.000$$

$$1 \text{ m}^2 = 87.959 \text{ dibulatkan menjadi } 87.960$$

Untuk kerang hijau harga jual 1 kg yaitu Rp8.000 durasi panen 2 kali dalam setahun, 1 kali panen rata-rata mendapat 2.500 kg dengan luas tambak rata-rata 6.000 m². Tidak ada biaya produksi karena masih dalam 1 tambak dengan tambak bandeng dan kerang hijau akan muncul dengan sendirinya secara alami di dasar tambak maupun di jaring pembatas tambak.

$$\text{Pendapatan kotor udang} = 1 \text{ kali panen} \times \text{harga jual kerang darah}$$

$$= 2.500 \text{ kg} \times 8.000$$

$$= 20.000.000$$

Karena dalam setahun panen 2 kali maka $20.000.000 \times 2 = 40.000.000$

$$\text{Pendapatan Bersih} = \text{Pendapatan kotor} - \text{biaya produksi}$$

$$= 40.000.000 - 0$$

$$= 40.000.000$$

$$\text{Asumsi tingkat kegagalan} = \text{Pendapatan bersih} \times 2\%$$

$$= 40.000.000 \times 2\%$$

$$= 800.000$$

$$\text{Hasil akhir/income/pendapatan} = \text{pendapatan bersih} - \text{tingkat kegagalan}$$

$$= 40.000.000 - 800.000$$

$$= 39.200.000 \text{ (I)}$$

Value (nilai) = *Income* (pendapatan) / *Capitalization Rate* (tingkat kapitalisasi) atau $V = I / R$

$$V = 39.200.000 / 7,35\%$$

$$V = 39.200.000 / 0,0735$$

$$V = 533.333.333$$

Untuk nilai besaran dana kerohiman per meter persegi yaitu $1 \text{ m}^2 = V / \text{luas tambak}$

$$1 \text{ m}^2 = 533.333.333 / 6.000$$

$$1 \text{ m}^2 = 88.888 \text{ dibulatkan menjadi } 88.000$$

Jika dijumlahkan dari 1 petak tambak besaran nilai yang didapat yaitu nilai 1 petak tambak / m² ($V/\text{m}^2 \text{ Total}$) = $V/\text{m}^2 \text{ bandeng} + V/\text{m}^2 \text{ kerang darah} + V/\text{m}^2 \text{ udang} + V/\text{m}^2 \text{ kerang hijau}$

$$= 78.000 + 142.860 + 87.960 + 88.000$$

$$= 396.820$$

Keterangan:

V: *Value* (nilai)

I: *Income* (pendapatan) / *Capitalization*

R: *Rate* (tingkat kapitalisasi)

Jadi untuk 1 petak tambak di Desa Purwosari besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebesar Rp. 396.820,00/m².

Penulis memilih menggunakan penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan karena data-data yang akan peneliti kumpulkan akan berkaitan dengan pemanfaatan dan penggunaan di atas tanah musnah di wilayah yang di tetapkan sebagai lokasi tanah musnah. Penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan menilai suatu aset dengan menghitung pendapatan yang dihasilkan oleh aset tersebut. 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 Rp. 9.331.919.000,00, sedangkan rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman untuk 99 bidang tanah musnah di Desa Purwosari yang dihitung berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebesar Rp. 622.754.878,00.

Hasil perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 dibandingkan dengan nilai pasar berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan terdapat jarak besaran nilai yang cukup besar. Dilihat dari rata-rata perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 di Desa Bedono sebesar Rp. 1.635.868,00 dan di Desa Purwosari sebesar Rp. 2.401.696,00. Pada sisi lain, berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan rata-rata besaran nilai bantuan dana kerohiman di Desa Bedono sebesar Rp. 9.331.919.000,00 dan di Desa Purwosari sebesar Rp. 622.754.878,00.

Berdasarkan perbandingan dua perhitungan tersebut maka penulis menilai bahwa pemberian bantuan dana kerohiman dampak sosial kemasyarakatan atas tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum jika mendasarkan pada Perpres No. 52 Tahun 2022 adalah belum adil bagi pihak yang berhak. Penulis lebih setuju jika pemberian nilai bantuan dana kerohiman tersebut dengan mendasarkan pada nilai pasar menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Oleh karena itu, temuan penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan bagi perhitungan berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022, untuk penanganan dampak sosial kemasyarakatan atas tanah musnah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Tabel 1 dan Tabel 2 menyajikan contoh perbandingan antara dua perhitungan yang telah dikemukakan.

Tabel 1. Perbandingan Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman Desa Bedono

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021 <i>juncto</i> Perpres No. 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
6	Bedono	Tiyari	13860	Rp4,158,000	Rp44,490,600,000
7	Bedono	Tiyari	10630	Rp3,189,000	Rp34,122,300,000
8	Bedono	Husein	23810	Rp7,143,000	Rp76,430,100,000
10	Bedono	Tiyari	4427	Rp1,327,878	Rp14,210,670,000

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021 <i>juncto</i> Perpres No. 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
11	Bedono	Tiyari	1332	Rp1,000,000	Rp4,275,720,000
12	Bedono	Munawar	1975	Rp1,000,000	Rp6,339,750,000
13	Bedono	Tiyari	5797	Rp2,463,725	Rp18,608,370,000
14	Bedono	Sulikan	2430	Rp1,032,750	Rp7,800,300,000
15	Bedono	Sulikan	2024	Rp1,000,000	Rp6,497,040,000
16	Bedono	Suroso	4357	Rp1,851,725	Rp13,985,970,000

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2023

Berdasarkan Tabel 1, terdapat peningkatan yang sangat besar atas dana kerohiman antara dua metode (Permen ATR/Kepala BPN) No. 17 Tahun 2021 *juncto* Perpres No. 52 Tahun 2022 terhadap nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan). Hal itu terjadi karena pendekatan kapitalisasi pendapatan mekanismenya dilakukan dengan mengurangi pendapatan bersih suatu usaha dengan tingkat kegagalan, dari usaha yang dilakukan di atas bidang tanah tersebut. Pendapatan bersih suatu usaha dicari melalui pendapatan kotor dikurangi oleh biaya produksi, sedangkan tingkat kegagalan di dapat dari berapa persen kegagalan dari pendapatan bersih. Masyarakat Desa Bedono yang memanfaatkan tanahnya dengan adanya tambak kerang hijau mempunyai nilai sebesar Rp. 3.210.000,00/m².

Tabel 2. Perbandingan Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman Desa Purwosari

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang HAT	Luas Tanah (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No. 17/2021 <i>juncto</i> Perpres No 52/2022	Berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan
1	Purwosari	Marjuki	426	Rp1,000,000	Rp169,045,320
2	Purwosari	Yatinah	1775	Rp2,218,750	Rp704,355,500
3	Purwosari	Sartono	1845	Rp2,306,250	Rp732,132,900
4	Purwosari	Siti Aisah	2596	Rp3,245,000	Rp1,030,144,720
5	Purwosari	Safi'Il alm (Fauzi anak)	1512	Rp1,890,000	Rp599,991,840
6	Purwosari	Sartono	1029	Rp1,286,250	Rp408,327,780
7	Purwosari	Safi'Il alm	1051	Rp1,313,750	Rp417,057,820
8	Purwosari	Sutarip	3421	Rp4,276,250	Rp1,357,521,220
9	Purwosari	Tiyari	1053	Rp1,316,250	Rp417,851,460
10	Purwosari	M. Muchlis	997	Rp1,246,250	Rp395,629,540

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2023

Senada dengan Desa Bedono, Desa Purwosari juga terdapat peningkatan yang sangat besar atas perolehan dana kerohiman antara dua metode (Permen ATR/Kepala BPN) No. 17 Tahun 2021 *juncto* Perpres No. 52 Tahun 2022 terhadap nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan). Masyarakat Desa Purwosari yang memanfaatkan tanahnya untuk tambak bandeng mempunyai nilai sebesar Rp. 78.000,00/m² dan kerang darah sebesar Rp. 142.860,00/m².

D. Kesimpulan

Kajian ini menyimpulkan bahwa kriteria penentuan tanah musnah pada peraturan perundang-undangan belum sepenuhnya mengakomodasi realitas kelayakan, kondisi fisik lapangan. Kriteria tanah musnah berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN No. 17/2021 yaitu: tanah tersebut sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam, batas-batas bidangnya tidak dapat diidentifikasi, dan tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan serta dimanfaatkan dengan semestinya. Hasil kajian menyebutkan bahwa kondisi fisik tanah musnah di dua dari tiga lokasi penelitian yaitu Desa Bedono, Purwosari masih memanfaatkan bidang tanah musnahnya untuk area tambak. Hal ini menandakan bahwa kriteria penentuan tanah musnah di peraturan perundang-undangan perlu didetailkan dan disesuaikan lagi.

Berdasarkan realita bahwa masyarakat di Desa Bedono dan Desa Purwosari masih memanfaatkan tanah yang musnah untuk tambak, maka penelitian ini akan menghitung besaran nilai ganti kerugian berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022 dan nilai pasar berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Terdapat perbedaan besaran nilai ganti kerugian yang cukup besar, dimana pendekatan kapitalisasi pendapatan lebih layak dan adil daripada Perpres No. 52 Tahun 2022. Dilihat dari rata-rata perhitungan besaran nilai bantuan dana kerohiman berdasarkan Perpres No. 52 Tahun 2022, di Desa Bedono mendapatkan nilai sebesar Rp. 1.635.868,00 dan di Desa Purwosari sebesar Rp. 2.401.696,00. Pada sisi lain, berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan, rata-rata besaran nilai ganti kerugian dana kerohiman di Desa Bedono sebesar Rp. 9.331.919.000,00 dan di Desa Purwosari sebesar Rp. 622.754.878,00.

Daftar Pustaka

- Creswell, J. W. (2016). *Research Design: Pendekatan Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran* (A. F. & R. K. P. (Penerjemah), Ed.; Keempat). Pustaka Pelajar.
- Danendra, M. R., & Mujiburohman, D. A. (2022). Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah untuk Percepatan Pembangunan di Indonesia. *Widya Bhumi*, 2(1), 1–20. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.18>
- Fithry, A., & Sjaifurrachman, S. (2021). Pelepasan tanah dan bentuk ganti rugi tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Jendela Hukum*, 3(2). <https://doi.org/10.24929/fh.v3i2.1406>
- Gangga Santi Dewi, I. G. A. (2018). Konflik tentang ganti rugi non fisik pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(3). <https://doi.org/10.14710/mmh.46.3.2017.282-290>
- Hoiru Nail, M. (2020). Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Penentuan Ijin Lokasi, Besaran Ganti Kerugian dan Penyelesaian Sengketa yang Ditimbulkan. *JURNAL RECHTENS*, 9(2). <https://doi.org/10.36835/rechtens.v9i2.792>

- Jayusman, I., & Shavab, O. A. K. (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*. DiaLoGue Art Space, Jakarta
- Nulhaqim, S. A., Hidayat, E. N., & Fedryansyah, M. (2020). Upaya preventif konflik pengurusan lahan. *Share : Social Work Journal*, 10(1). <https://doi.org/10.24198/share.v10i1.25173>
- Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1). <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.1-5>
- Pratami, B. D., Larasati, R., Ratna Intan, S. R., & Kamalludin, I. (2021). Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. *Jurnal Officium Notarium*, 1(2), 218–229. <https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss2.art2>
- Sari, E., Yamin, M., Purba, H., & Sembiring, R. (2022). Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ius Constituendum*, 7(1), 50. <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>
- Sudibyanung, Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). *Buku Ajar Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti - Konsepsi Nilai*.
- Sugiyono. (2016). Sugiyono, Metode Penelitian. *Uji Validitas*.
- Supadno, S., & Junarto, R. (2022). Mengatasi permasalahan pertanahan dengan gotong royong dan mengangkat ekonomi kerakyatan dengan sertipikasi tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 268-285. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.193>
- Tetama, A. R., Suharno, S., & Tyola, Y. N. (2022). Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung: Memaknai Konsultasi Publik dan Partisipasi Masyarakat dalam Pengadaan Tanah. *Widya Bhumi*, 2(2), 136-151. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.41>
- Wibowo, S. N. (2021). Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. *Ilmu Hukum Kenotariatan*, 4, 192. <https://doi.org/10.23920/acta.v4i2.480>
- Yudhanto, F., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2021). Kesesuaian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Bendungan Karian dengan UU Pengadaan Tanah di Kabupaten Lebak. *Widya Bhumi*, 1(1), 39-57. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.8>

Lampiran 1

Perbandingan Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman Desa Bedono

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No 17 Tahun 2021 juncto Perpres No 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
6	Bedono	Tiyari	13860	Rp4,158,000	Rp44,490,600,000
7	Bedono	Tiyari	10630	Rp3,189,000	Rp34,122,300,000
8	Bedono	Husein	23810	Rp7,143,000	Rp76,430,100,000
10	Bedono	Tiyari	4427	Rp1,327,878	Rp14,210,670,000
11	Bedono	Tiyari	1332	Rp1,000,000	Rp4,275,720,000
12	Bedono	Munawar	1975	Rp1,000,000	Rp6,339,750,000
13	Bedono	Tiyari	5797	Rp2,463,725	Rp18,608,370,000
14	Bedono	Sulikan	2430	Rp1,032,750	Rp7,800,300,000
15	Bedono	Sulikan	2024	Rp1,000,000	Rp6,497,040,000
16	Bedono	Sukron Suroso	4357	Rp1,851,725	Rp13,985,970,000
17	Bedono	Tiyari	4375	Rp1,859,375	Rp14,043,750,000
18	Bedono	Tiyari	5012	Rp2,130,100	Rp16,088,520,000
19	Bedono	Tiyari	4623	Rp1,964,775	Rp14,839,830,000
20	Bedono	Sunoto	5405	Rp2,297,125	Rp17,350,050,000
21	Bedono	Tiyari	2404	Rp1,021,700	Rp7,716,840,000
22	Bedono	Tiyari	2659	Rp1,130,075	Rp8,535,390,000
23	Bedono	Munirul Hidayah	4216	Rp1,791,800	Rp13,533,360,000
26	Bedono	Mashudi	1773	Rp2,216,250	Rp5,691,330,000
27	Bedono	Mualimah	764	Rp1,000,000	Rp2,452,440,000
29	Bedono	Su'udi	1595	Rp1,993,750	Rp5,119,950,000
30	Bedono	Mashuri	603	Rp1,000,000	Rp1,935,630,000
31	Bedono	Slamet bin Abdullah	588	Rp1,000,000	Rp1,887,480,000
32	Bedono	Muh. Zaenudin	268	Rp1,000,000	Rp860,280,000
33	Bedono	Sanadi	381	Rp1,000,000	Rp1,223,010,000
34	Bedono	Sartono	828	Rp1,000,000	Rp2,657,880,000
35	Bedono	Khaeroni	1865	Rp1,000,000	Rp5,986,650,000
36	Bedono	H. Masripah	3207	Rp1,362,975	Rp10,294,470,000
37	Bedono	Sartono	3179	Rp1,351,075	Rp10,204,590,000
38	Bedono	Sartono	3240	Rp1,377,000	Rp10,400,400,000
39	Bedono	Sartono	4431	Rp1,329,300	Rp14,223,510,000
40	Bedono	Solekah	920	Rp1,000,000	Rp2,953,200,000
42	Bedono	H. Dulman Safuan	1164	Rp1,000,000	Rp3,736,440,000
43	Bedono	H. Aslor	5606	Rp2,382,550	Rp17,995,260,000
44	Bedono	Sartono	14240	Rp6,052,000	Rp45,710,400,000
45	Bedono	Bengkok Bayan	3150	Rp1,338,750	Rp10,111,500,000
46	Bedono	Sartono	2168	Rp1,000,000	Rp6,959,280,000
47	Bedono	Sartono	3286	Rp1,396,550	Rp10,548,060,000
48	Bedono	Sartono	39	Rp1,000,000	Rp125,190,000

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No 17 Tahun 2021 juncto Perpres No 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
49	Bedono	Sartono	43	Rp1,000,000	Rp138,030,000
50	Bedono	Sartono	7520	Rp3,196,000	Rp24,139,200,000
51	Bedono	H. Nur Ali	4032	Rp1,713,600	Rp12,942,720,000
52	Bedono	Sartono	3172	Rp1,348,100	Rp10,182,120,000
53	Bedono	Syaiful Ulum	2059	Rp1,000,000	Rp6,609,390,000
54	Bedono	Marjuki	2625	Rp1,115,625	Rp8,426,250,000
55	Bedono	Ruminah	1870	Rp1,000,000	Rp6,002,700,000
56	Bedono	Abdul Wahid	2882	Rp1,224,850	Rp9,251,220,000
57	Bedono	Sartono	4368	Rp1,856,400	Rp14,021,280,000
58	Bedono	Sartono	2186	Rp1,000,000	Rp7,017,060,000
59	Bedono	Kasromi	102	Rp1,000,000	Rp327,420,000
60	Bedono	Jaelani	680	Rp1,000,000	Rp2,182,800,000
61	Bedono	Masamah	25	Rp1,000,000	Rp80,250,000
62	Bedono	Bondo Deso	16420	Rp6,978,500	Rp52,708,200,000
63	Bedono	Bondo Deso	13	Rp1,000,000	Rp41,730,000
64	Bedono	Bondo Deso	3680	Rp2,254,000	Rp11,812,800,000
65	Bedono	Zamroni	4114	Rp2,519,825	Rp13,205,940,000
66	Bedono	Kalsum	1622	Rp1,000,000	Rp5,206,620,000
67	Bedono	Ahmadun	1532	Rp1,000,000	Rp4,917,720,000
68	Bedono	Muhtarom	3074	Rp1,882,825	Rp9,867,540,000
69	Bedono	Rusminah	3346	Rp2,049,425	Rp10,740,660,000
70	Bedono	Muh. Shofrun	2367	Rp1,449,788	Rp7,598,070,000
71	Bedono	Ratmin	2204	Rp1,349,950	Rp7,074,840,000
72	Bedono	Mastur	2212	Rp1,354,850	Rp7,100,520,000
73	Bedono	Muh. Safuan	2671	Rp1,635,988	Rp8,573,910,000
74	Bedono	Ratmin	5467	Rp3,348,538	Rp17,549,070,000
75	Bedono	Mukaromah	2596	Rp1,590,050	Rp8,333,160,000
76	Bedono	Nur Wahab	3245	Rp1,987,563	Rp10,416,450,000
77	Bedono	Matori	2115	Rp1,295,438	Rp6,789,150,000
78	Bedono	Toto Sudarto	3881	Rp4,851,250	Rp12,458,010,000
79	Bedono	Toto Sudarto	2317	Rp1,419,163	Rp7,437,570,000
80	Bedono	Asmini	1347	Rp1,000,000	Rp4,323,870,000
81	Bedono	H. Nur Ali	966	Rp1,000,000	Rp3,100,860,000
82	Bedono	Mas'udi	1346	Rp1,000,000	Rp4,320,660,000
83	Bedono	Mashuri	531	Rp1,000,000	Rp1,704,510,000
84	Bedono	Kamsinah	495	Rp1,000,000	Rp1,588,950,000
85	Bedono	Rif'an	930	Rp1,000,000	Rp2,985,300,000
86	Bedono	Mustofa, H.	871	Rp1,000,000	Rp2,795,910,000
87	Bedono	H. Mahrum	381	Rp1,000,000	Rp1,223,010,000
88	Bedono	Muh. Safuan	385	Rp1,000,000	Rp1,235,850,000
89	Bedono	Hadiq	1573	Rp1,000,000	Rp5,049,330,000
90	Bedono	Achmad Fauzan	598	Rp1,000,000	Rp1,919,580,000

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No 17 Tahun 2021 juncto Perpres No 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
91	Bedono	Asriah	628	Rp1,000,000	Rp2,015,880,000
92	Bedono	Mat Rifai	1011	Rp1,000,000	Rp3,245,310,000
93	Bedono	Muh. Imron	163	Rp1,000,000	Rp523,230,000
94	Bedono	Muh. Kharir	1057	Rp1,000,000	Rp3,392,970,000
95	Bedono	Karsini	1144	Rp1,000,000	Rp3,672,240,000
96	Bedono	Asriah	995	Rp1,000,000	Rp3,193,950,000
97	Bedono	Nur Wahab	1035	Rp1,000,000	Rp3,322,350,000
98	Bedono	Marjuki	1245	Rp1,000,000	Rp3,996,450,000
99	Bedono	Achmad Fauzan	4814	Rp2,948,575	Rp15,452,940,000
100	Bedono	Romadhlon	4397	Rp2,693,163	Rp14,114,370,000
101	Bedono	Somah	3992	Rp2,445,100	Rp12,814,320,000
103	Bedono	Muslimah	1747	Rp1,070,038	Rp5,607,870,000
105	Bedono	Umar	485	Rp1,000,000	Rp1,556,850,000

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2023

Lampiran 2

Perbandingan Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman Desa Purwosari

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No 17 Tahun 2021 juncto Perpres No 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
1	Purwosari	Marjuki	426	Rp1,000,000	Rp169,045,320
2	Purwosari	Yatinah	1775	Rp2,218,750	Rp704,355,500
3	Purwosari	Sartono	1845	Rp2,306,250	Rp732,132,900
4	Purwosari	Siti Aisah	2596	Rp3,245,000	Rp1,030,144,720
5	Purwosari	Safi'alm (Fauzi anak)	1512	Rp1,890,000	Rp599,991,840
6	Purwosari	Sartono	1029	Rp1,286,250	Rp408,327,780
7	Purwosari	Safi'alm (Fauzi anak)	1051	Rp1,313,750	Rp417,057,820
8	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	3421	Rp4,276,250	Rp1,357,521,220
9	Purwosari	Tiyari	1053	Rp1,316,250	Rp417,851,460
10	Purwosari	M. Muchlis	997	Rp1,246,250	Rp395,629,540
11	Purwosari	M. Muchlis	1357	Rp1,696,250	Rp538,484,740
12	Purwosari	Sartono	1477	Rp1,846,250	Rp586,103,140
13	Purwosari	Murtasiah	2168	Rp2,710,000	Rp860,305,760
14	Purwosari	Cholil	1108	Rp1,385,000	Rp439,676,560
15	Purwosari	Achmad Nur Haji	2106	Rp2,632,500	Rp835,702,920
16	Purwosari	Achmad Nur Haji	1159	Rp1,448,750	Rp459,914,380
17	Purwosari	Bondo Deso	1191	Rp1,488,750	Rp472,612,620
18	Purwosari	Bondo Deso	810	Rp1,012,500	Rp321,424,200
19	Purwosari	Hj. Mujiatun	1284	Rp1,605,000	Rp509,516,880

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m2)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No 17 Tahun 2021 juncto Perpres No 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
20	Purwosari	Achmad Nur Haji	717	Rp1,000,000	Rp284,519,940
21	Purwosari	Achmad Nur Haji	945	Rp1,181,250	Rp374,994,900
22	Purwosari	Nahrowi	1129	Rp1,411,250	Rp448,009,780
23	Purwosari	Hj. Mujiatun	911	Rp1,138,750	Rp361,503,020
24	Purwosari	Mat Sa'an	2060	Rp2,575,000	Rp817,449,200
25	Purwosari	Nuryanto	1564	Rp1,955,000	Rp620,626,480
26	Purwosari	Kaswadi	1743	Rp2,178,750	Rp691,657,260
27	Purwosari	Mat Sa'an	556	Rp1,000,000	Rp220,631,920
28	Purwosari	Achmad Nur Haji	2014	Rp2,517,500	Rp799,195,480
29	Purwosari	Mustofa	1809	Rp2,261,250	Rp717,847,380
30	Purwosari	Achmad Nur Haji	2154	Rp2,692,500	Rp854,750,280
31	Purwosari	Muzamil	1858	Rp2,322,500	Rp737,291,560
32	Purwosari	Muktafin	3175	Rp3,968,750	Rp1,259,903,500
33	Purwosari	Somah	1912	Rp2,390,000	Rp758,719,840
34	Purwosari	Achmad Nur Haji	473	Rp1,000,000	Rp187,695,860
35	Purwosari	Chayun	124	Rp1,000,000	Rp49,205,680
36	Purwosari	Achmad Nur Haji	338	Rp1,000,000	Rp134,125,160
37	Purwosari	Achmad Nur Haji	2373	Rp2,966,250	Rp941,653,860
38	Purwosari	Achmad Nur Haji	1906	Rp2,382,500	Rp756,338,920
39	Purwosari	Achmad Nur Haji	561	Rp1,000,000	Rp222,616,020
40	Purwosari	Achmad Nur Haji	1029	Rp1,286,250	Rp408,327,780
41	Purwosari	Chayun	1763	Rp2,203,750	Rp699,593,660
42	Purwosari	Achmad Nur Haji	1331	Rp1,663,750	Rp528,167,420
43	Purwosari	Achmad Nur Haji	799	Rp1,000,000	Rp317,059,180
44	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	625	Rp1,000,000	Rp248,012,500
45	Purwosari	Achmad Nur Haji	720	Rp1,000,000	Rp285,710,400
46	Purwosari	Muslimah	1622	Rp2,027,500	Rp643,642,040
47	Purwosari	Muslimah	1978	Rp2,472,500	Rp784,909,960
48	Purwosari	Ahmadi	1513	Rp1,891,250	Rp600,388,660
49	Purwosari	Achmad Nur Haji	1587	Rp1,983,750	Rp629,753,340
50	Purwosari	Ahmadi	1531	Rp1,913,750	Rp607,531,420
51	Purwosari	Hj. Mujiatun	1513	Rp1,891,250	Rp600,388,660
52	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	497	Rp1,000,000	Rp197,219,540
53	Purwosari	Achmad Nur Haji	1218	Rp1,522,500	Rp483,326,760
54	Purwosari	Hj. Mujiatun	2206	Rp2,757,500	Rp875,384,920
55	Purwosari	Mutamakin	887	Rp1,108,750	Rp351,979,340
56	Purwosari	Achmad Nur Haji	1353	Rp2,418,488	Rp536,897,460
57	Purwosari	Achmad Nur Haji	1229	Rp1,536,250	Rp487,691,780
58	Purwosari	Achmad Nur Haji	1317	Rp2,354,138	Rp522,611,940
59	Purwosari	Achmad Nur Haji	1229	Rp2,196,838	Rp487,691,780
60	Purwosari	Achmad Nur Haji	1161	Rp2,075,288	Rp460,708,020
61	Purwosari	Achmad Nur Haji	1069	Rp1,910,838	Rp424,200,580

Nomor Urut Bidang Tanah	Desa	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas Tanah Terkena Tol (m ²)	Perhitungan Nilai Bantuan Dana Kerohiman	
				Berdasarkan Permen No 17 Tahun 2021 juncto Perpres No 52 Tahun 2022	Berdasarkan nilai pasar dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan
62	Purwosari	Achmad Nur Haji	1138	Rp2,034,175	Rp451,581,160
63	Purwosari	Achmad Nur Haji	1279	Rp2,286,213	Rp507,532,780
64	Purwosari	Achmad Nur Haji	1819	Rp3,251,463	Rp721,815,580
65	Purwosari	Nur Cholis	1817	Rp3,247,888	Rp721,021,940
66	Purwosari	Achmad Nur Haji	1581	Rp2,826,038	Rp627,372,420
67	Purwosari	Achmad Nur Haji	1834	Rp3,278,275	Rp727,767,880
68	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	4963	Rp8,871,363	Rp1,969,417,660
69	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	1633	Rp2,918,988	Rp648,007,060
70	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	1568	Rp2,802,800	Rp622,213,760
71	Purwosari	Munchotimah	1771	Rp3,165,663	Rp702,768,220
72	Purwosari	Achmad Nur Haji	956	Rp1,708,850	Rp379,359,920
73	Purwosari	Hj. Mujiatun	2597	Rp4,642,138	Rp1,030,541,540
74	Purwosari	Achmad Nur Haji	501	Rp1,000,000	Rp198,806,820
75	Purwosari	Achmad Nur Haji	1324	Rp2,366,650	Rp525,389,680
76	Purwosari	Achmad Nur Haji	1484	Rp2,652,650	Rp588,880,880
77	Purwosari	Sumirat bin Kasman	3875	Rp6,926,563	Rp1,537,677,500
78	Purwosari	Achmad Nur Haji	1466	Rp2,620,475	Rp581,738,120
79	Purwosari	Achmad Nur Haji	1846	Rp3,299,725	Rp732,529,720
80	Purwosari	Achmad Nur Haji	1771	Rp3,165,663	Rp702,768,220
81	Purwosari	H. Sukawi Sutarip	1934	Rp3,457,025	Rp767,449,880
82	Purwosari	H. Matrodhi	1690	Rp3,020,875	Rp670,625,800
83	Purwosari	Achmad Nur Haji	1926	Rp3,442,725	Rp764,275,320
84	Purwosari	H. Matrodhi	2114	Rp3,778,775	Rp838,877,480
85	Purwosari	Rohwan	825	Rp1,474,688	Rp327,376,500
86	Purwosari	Suparno	825	Rp1,474,688	Rp327,376,500
87	Purwosari	Roikan	2091	Rp3,737,663	Rp829,750,620
88	Purwosari	H. Soleh	1949	Rp3,483,838	Rp773,402,180
89	Purwosari	H. Soleh	1982	Rp3,542,825	Rp786,497,240
90	Purwosari	H. Soleh	1958	Rp3,499,925	Rp776,973,560
91	Purwosari	H. Soleh	1939	Rp3,465,963	Rp769,433,980
92	Purwosari	H. Soleh	1924	Rp3,439,150	Rp763,481,680
93	Purwosari	H. Sholeh	2422	Rp4,329,325	Rp961,098,040
94	Purwosari	H. Sholeh	2299	Rp4,109,463	Rp912,289,180
95	Purwosari	Achmad Nur Haji	2217	Rp3,962,888	Rp879,749,940
96	Purwosari	Achmad Nur Haji	2272	Rp4,061,200	Rp901,575,040
97	Purwosari	Achmad Nur Haji	2234	Rp3,993,275	Rp886,495,880
98	Purwosari	Sapii bin Pawongso	1483	Rp1,853,750	Rp588,484,060
99	Purwosari	Sapii bin Pawongso	1196	Rp1,495,000	Rp474,596,720

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2023