

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG
MUSNAH AKIBAT BENCANA ROB di DESA SIDOGEMAH
KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Strata
Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Nurul Ardhi Umar Said

NIM: 30302200216

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2026

LEMBAR PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG
MUSNAH AKIBAT BENCANA ROB di DESA SIDOGEMAH
KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK**



Diajukan oleh :
Nurul Ardhi Umar Said
NIM: 30302200216

Telah Disetujui
Pada Tanggal, 20 Februari 2026
Dosen Pembimbing:

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 06-1702-6801

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG MUSNAH
AKIBAT BENCANA ROB di DESA SIDOGEMAH KECAMATAN
SAYUNG KABUPATEN DEMAK**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Nurul Ardhi Umar Said

NIM : 30302200216

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 26 Februari 2026

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H

NIDN: 0622029201

Anggota

Anggota

Dr. H. Ahmad Prayitno, S.H., M.H

NIDN: 8832970018

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN: 0617026801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

1. "Takdir milik Allah, tapi usaha dan do'a milik kita. Terus berdo'a sampai bismillah menjadi alhamdulillah" QS. Ghafir Avat 60
2. tidak ada mimpi yg gagal, yg ada hanyalah mimpi yg tertunda, cuma sekiranya merasa gagal dalam mencapai mimpi, jangan khawatir mimpi mimpi lain bisa diciptakan (windah basudara)
3. hidup bukan saling mendahului, bermimpilah sendiri-sendiri (hindia)

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Sudardi dan Ibu Rasipah yang telah berjasa tanpa keluh kesah mendoakan, mendidik dan memotivasi serta menginspirasi yang tiada henti hingga sampai di penghujung kesuksesan.
2. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan dukungan sepenuhnya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Ardhi Umar Said

NIM. : 30302200216

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG MUSNAH AKIBAT BENCANA ROB di DESA SIDOGEMAH KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulis orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 20 Februari 2026

Yang Menyatakan

Nurul Ardhi Umar Said

NIM. 30302200216

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Ardhi Umar Said
NIM. : 30302200216
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG MUSNAH
AKIBAT BENCANA ROB di DESA SIDOGEMAH KECAMATAN SAYUNG
KABUPATEN DEMAK”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola, dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Februari 2026

Yang Menyatakan

Nurul Ardhi Umar Said

NIM. 30302200216

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG MUSNAH AKIBAT BENCANA ROB di DESA SIDOGEMAH KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK”** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (SI) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Widayati, S.H., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

5. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.HUm. selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini
6. Bapak Dosen wali yang kesabarannya telah membimbing penulis dalam perkuliahan
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Staff, Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
8. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
9. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 20 Februari 2026

Penulis

Nurul Ardhi Umar Said

ABSTRAK

Fenomena bencana rob yang melanda wilayah pesisir utara Kabupaten Demak, khususnya di Desa Sidogemah, telah menimbulkan dampak serius terhadap keberadaan hak atas tanah masyarakat. Banyak tanah milik warga yang tenggelam secara permanen dan kehilangan fungsi ekonomis maupun sosialnya, sementara secara administratif masih tercatat aktif dalam sistem pertanahan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah yang kehilangan objek haknya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum hak atas tanah yang musnah akibat bencana rob, bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah, serta upaya penyelesaian hukum yang dapat ditempuh dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi deskriptif-analitis. Data diperoleh melalui wawancara dengan aparat pemerintah setempat, pemilik tanah terdampak, serta pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, disertai kajian terhadap peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan mengaitkan data empiris di lapangan dan ketentuan hukum positif guna memperoleh gambaran utuh mengenai perlindungan hukum terhadap tanah yang musnah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara yuridis hak milik atas tanah yang musnah akibat rob dianggap hapus karena objeknya telah hilang dan berubah menjadi wilayah laut yang dikuasai negara. Namun secara administratif, banyak sertifikat masih tercatat aktif sehingga menimbulkan dualitas hukum dan ketidakpastian bagi masyarakat. Perlindungan hukum yang diberikan masih bersifat normatif dan belum menyentuh aspek keadilan substantif. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan hukum yang lebih adaptif melalui pengaturan teknis mengenai penetapan tanah musnah, mekanisme kompensasi, serta pemberian tanah pengganti bagi korban bencana rob.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, Tanah musnah, Bencana rob, Hukum pertanahan.

ABSTRACT

The tidal flood disaster (rob) that struck the northern coastal area of Demak Regency, particularly in Sidogemah Village, has caused serious impacts on land ownership rights. Many privately owned lands have been permanently submerged and lost their economic and social functions, while administratively they remain registered as active parcels in the land administration system. This condition has created legal uncertainty for landowners who have lost the physical existence of their land. This study aims to analyze the legal status of land rights that have perished due to the tidal flood, the forms of legal protection provided to affected landowners, and the possible legal remedies within Indonesia's land law framework.

This research employs a juridical-sociological approach with a descriptive-analytical specification. The data were collected through interviews with local government officials, affected landowners, and officers from National Land Agency (BPN) of Demak Regency, supported by an examination of relevant laws and regulations such as Law No. 5 of 1960 and Government Regulation No. 24 of 1997. The analysis was conducted qualitatively by correlating empirical data with existing legal norms to provide a comprehensive understanding of legal protection for perished land.

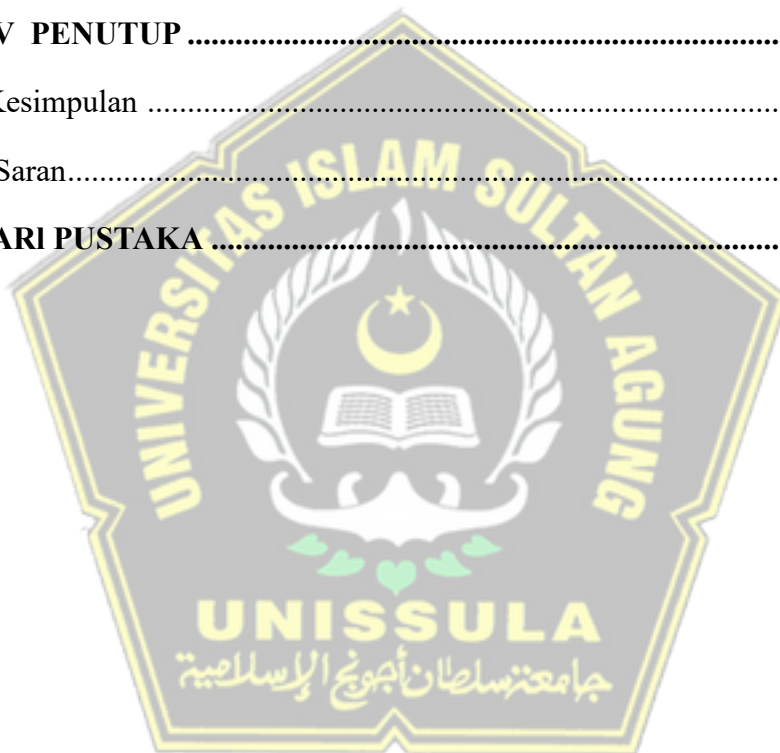
The results indicate that legally, ownership rights over land that have perished due to tidal flooding are considered extinguished, as the land physically no longer exists and becomes part of the state-controlled maritime area. However, administratively, many land certificates remain active, resulting in legal dualism and uncertainty for the affected community. Legal protection remains normative and has yet to address substantive justice. Therefore, adaptive legal policies are needed through technical regulations on the determination of perished land, compensation mechanisms, and land replacement schemes for victims of tidal flood disasters.

Keywords: Legal protection, perished land, tidal flood, land law.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Konsep Perlindungan Hukum	14
B. Konsep Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia.....	21
C. Hapusnya Hak Atas Tanah Menurut Hukum Positif.....	28
D. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Musnah.....	33

E. Perlindungan Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Islam	38
BABI III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah yang Musnah Akibat Bencana Rob ..	52
B. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Musnah Akibat Bencana Rob Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia	52
C. Upaya Penyelesaian Hukum terhadap Tanah yang Hilang atau Tenggelam Akibat Rob	62
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia, dikenal sebagai negara kepulauan yang memiliki wilayah perairan yang lebih luas dibandingkan daratan.¹ Kondisi geografis ini menjadikan Indonesia memiliki garis pantai yang sangat panjang dan tersebar di berbagai pulau besar maupun kecil. Di satu sisi, wilayah pesisir menyimpan potensi sumber daya alam yang besar dan menjadi tumpuan hidup bagi masyarakat, khususnya dalam bidang perikanan, pertanian pesisir, serta permukiman. Namun di sisi yang lain, karakteristik wilayah pesisir juga menjadikan kawasan ini sangat rentan terhadap ancaman bencana alam, salah satunya adalah banjir rob atau banjir pasang air laut.

Fenomena rob, merupakan peristiwa masuknya air laut ke daratan yang disebabkan oleh pasang air laut yang tinggi, serta diperparah oleh penurunan muka tanah (*land subsidence*), perubahan iklim, dan kerusakan lingkungan pesisir.² Rob bukan lagi peristiwa musiman semata, melainkan telah menjadi bencana yang terjadi secara berulang dan cenderung permanen di sejumlah wilayah pesisir Indonesia. Dampak rob tidak hanya berupa genangan air sementara, tetapi juga menyebabkan perubahan fisik wilayah daratan tersebut, seperti tenggelamnya lahan, rusaknya infrastruktur, serta hilangnya fungsi tanah sebagai media kehidupan manusia.

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Budi Winarno, 2017, *Isu-Isu Global Kontemporer*. Yogyakarta: CAPS.

Daerah rob, Wilayah pesisir utara Pulau Jawa merupakan salah satu kawasan yang paling terdampak oleh bencana rob. Kota Semarang, Pekalongan, dan Kabupaten Demak merupakan contoh nyata daerah yang mengalami rob secara terus-menerus dalam kurun waktu yang panjang. Di Kabupaten Demak, khususnya Kecamatan Sayung, rob telah menyebabkan perubahan drastis terhadap kondisi geografis dan sosial masyarakat. Kawasan yang sebelumnya berupa permukiman padat dan lahan pertanian produktif, kini berubah menjadi wilayah yang tergenang air laut secara permanen. Tanah-tanah yang dulunya dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal dan mata pencaharian masyarakat setempat, kini sebagian besar tidak lagi terlihat secara fisik atau kehilangan fungsi ekonomis serta sosialnya.

Kondisi ini menimbulkan persoalan yang serius, terutama bagi masyarakat pesisir Sayung Demak, yang secara turun-temurun memiliki dan menguasai tanah di wilayah tersebut. Hilangnya tanah akibat rob, tidak hanya berdampak pada aspek lingkungan, tetapi juga memunculkan persoalan hukum yang kompleks. Tanah sebagai objek hak dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, memiliki kedudukan yang sangat penting, karena berkaitan langsung dengan hak dasar warga negara untuk hidup yang layak, bertempat tinggal, dan memperoleh penghidupan.

Dalam hukum nasional, tanah merupakan objek hak yang diakui dan dilindungi oleh negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³ UUPA

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

menegaskan bahwa negara menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara, sepanjang hak tersebut diperoleh dan digunakan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan.⁴ Hak atas tanah, khususnya hak milik, merupakan hak yang bersifat kuat dan penuh, serta memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut bagi kepentingan hidupnya.

Jaminan perlindungan hukum hak atas tanah, menghadapi tantangan ketika tanah yang menjadi objek hak mengalami kerusakan yang berat atau bahkan musnah akibat bencana alam. Bencana rob, tanah yang sebelumnya menjadi objek hak milik dapat tenggelam dan berubah menjadi wilayah perairan laut, sehingga fisiknya tidak dapat untuk dimanfaatkan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai status hukum hak atas tanah tersebut, apakah haknya tetap melekat pada pemilik semula, hapus karena objeknya yang musnah, ataukah dapat dimintakan kembali apabila di kemudian hari terjadi perubahan kondisi geografis, seperti reklamasi ataupun surutnya air laut.

Permasalahan mengenai tanah musnah akibat bencana alam, sebenarnya telah dikenal dalam hukum pertanahan di Indonesia.⁵ UUPA dan peraturan pelaksanaannya, memberikan ketentuan bahwa hak atas tanah dapat hapus apabila tanahnya musnah. Dalam praktiknya, penafsiran mengenai konsep “tanah musnah” tidaklah mudah dan sering menimbulkan perbedaan pandangan, baik di kalangan akademisi, praktisi hukum, maupun aparat pertanahan. Dalam

⁴ Boedi Harsono, 2022. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

⁵ Adrian Sutedi, 2021, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

kasus rob di Sayung Demak, tanah tidak serta-merta hilang akibat peristiwa alam yang tiba-tiba, melainkan tenggelam secara perlahan dan bertahap dalam jangka waktu yang panjang. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, karena secara administratif mereka masih tercatat sebagai pemegang hak, akan tetapi secara faktual tanahnya sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi.

Secara filosofis, perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah merupakan perwujudan dari nilai keadilan sosial yang sebagaimana tercantum dalam Pancasila, khususnya dalam sila kelima, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁶ Tanah bukan hanya sekadar benda yang bernilai ekonomis, melainkan memiliki fungsi sosial yang berkaitan erat dengan harkat dan martabat manusia. Ketika masyarakat kehilangan tanah akibat bencana rob, negara memiliki kewajiban moral dan konstitusional untuk memberikan perlindungan serta keadilan bagi masyarakat, agar masyarakat tidak menjadi korban berlapis dari bencana alam dan ketidakpastian hukum.

Secara yuridis, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Selain UUPA, terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah.⁷ Di samping itu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang

⁶ Gustav Radbruch, 2019, *Legal Philosophy*. London: Routledge.

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, juga mengatur mekanisme penyelesaian permasalahan pertanahan, termasuk sengketa dan konflik yang timbul akibat perubahan kondisi fisik tanah.⁸

Dalam praktiknya, peraturan-peraturan tersebut belum sepenuhnya mampu menjawab permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat pesisir yang tanahnya musnah akibat rob. Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, banyak masyarakat yang masih memegang sertifikat hak milik atas tanah yang secara fisik sudah tenggelam. Sertifikat tersebut secara hukum masih ada dan sah, tetapi objek tanahnya tidak lagi terlihat jelas batas-batasnya. Kondisi ini menimbulkan dilema, baik bagi masyarakat sebagai pemegang hak maupun bagi pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan.

Secara sosiologis, dampak rob terhadap tanah masyarakat Sayung sangat besar dan kompleks.⁹ Hilangnya tanah juga berarti hilangnya tempat tinggal, lahan usaha, serta sumber penghidupan. Banyak warga yang terpaksa meninggalkan kampung halamannya dan berpindah ke daerah lain tanpa jaminan kehidupan yang lebih baik. Hilangnya tanah juga memicu masalah sosial yang lain, seperti kemiskinan, pengangguran, konflik sosial, serta menurunnya kualitas hidup masyarakat pesisir. Dalam kondisi ini, ketidakjelasan status hukum atas tanah semakin memperparah penderitaan masyarakat, karena mereka tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut ganti kerugian atau bentuk perlindungan yang lainnya.

⁸ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

⁹ Data dan laporan lapangan mengenai banjir rob di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.

Masyarakat pesisir Sayung Demak, pada umumnya merupakan kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi dan akses terhadap informasi hukum. Ketika tanah mereka tenggelam akibat rob, tidak semua masyarakat memahami hak dan kewajiban hukum yang melekat pada kondisi tersebut. Sebagian masyarakat, beranggapan bahwa hilangnya tanah berarti hilangnya seluruh hak mereka, sementara sebagian lainnya masih berharap dapat mempertahankannya atau memperoleh kembali hak atas tanah tersebut di masa depan. Perbedaan pemahaman ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang tertulis dengan realita sosial yang dihadapi masyarakat.

Negara memiliki peran yang sangat penting, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Negara tidak hanya berkewajiban untuk menetapkan aturan mengenai hapusnya hak atas tanah akibat tanah yang musnah, akan tetapi juga harus mempertimbangkan dari aspek keadilan sosial dan kemanusiaan bagi masyarakat yang terdampak bencana rob.

Oleh karena itu, diperlukan kajian yang komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob, khususnya di desa Sidogemah Sayung Demak. Kajian ini tidak hanya penting untuk memahami bagaimana ketentuan hukum positif yang mengatur status hak atas tanah yang musnah, tetapi juga untuk menelaah sejauh mana hukum mampu memberikan keadilan dan kepastian bagi masyarakat pesisir yang kehilangan tanahnya. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai mekanisme penyelesaian permasalahan

pertanahan yang timbul akibat rob, serta alternatif kebijakan hukum pertanahan yang lebih responsif terhadap kondisi sosial pada masyarakat pesisir.

Dengan demikian, penulis tertarik untuk melakukan kajian atau penelitian lebih lanjut di desa Sidogemah Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Musnah Akibat Bencana Rob di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.

B. Rumusan Masalah

Berikut merupakan rumusan masalah yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum hak atas tanah yang musnah akibat bencana rob?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob menurut hukum pertanahan di Indonesia?
3. Bagaimana upaya penyelesaian hukum terhadap tanah yang hilang atau tenggelam akibat rob?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki beberapa tujuan penelitian, diantaranya yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum tanah yang musnah akibat bencana rob.
2. Untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang kehilangan tanah akibat bencana rob.

3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah dan pemerintah.

D. Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini terdapat dua jenis manfaat, diantaranya yaitu:

1 Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, Memberikan kontribusi secara ilmiah dalam pengembangan ilmu hukum agraria, **khususnya** mengenai perlindungan hak atas tanah yang hilang atau musnah karena faktor alam.

2 Manfaat Praktis

Secara Praktis, Dapat memberikan masukan kepada pemerintah, khususnya **Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, dalam menyusun kebijakan yang berlandaskan keadilan bagi masyarakat terdampak rob.

E. Terminologi

Berikut beberapa terminologi yang ada pada penelitian ini, diantaranya yaitu:

1 Perlindungan Hukum

Segala upaya yang dilakukan oleh negara untuk memberikan rasa aman dan kepastian hukum kepada warga negara dalam mempertahankan haknya.¹⁰

2 Pemilik Tanah

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Subjek hukum yang memiliki hak atas tanah berdasarkan ketentuan UUPA, baik perseorangan maupun badan hukum.¹¹

3 Musnah

Keadaan di mana tanah tidak lagi dapat digunakan atau diidentifikasi secara fisik karena tenggelam, hilang, atau berubah bentuk akibat faktor alam.¹²

4 Bencana Rob

Banjir pasang air laut yang mengakibatkan naiknya permukaan air laut ke daratan secara periodik dan berdampak terhadap lahan pesisir.¹³

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan penelitian hukum yang tidak hanya menelaah norma hukum tertulis (*law in books*), tetapi juga mengkaji bagaimana hukum tersebut diterapkan dan berfungsi dalam realitas sosial (*law in action*). Pendekatan ini digunakan untuk memahami secara komprehensif status dan perlindungan hukum atas hak atas tanah yang musnah akibat bencana rob, dengan melihat keterkaitan antara ketentuan peraturan perundang-undangan dan kondisi faktual yang terjadi di lapangan.¹⁴

¹¹ Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

¹² Badan Bahasa, Kemdikbud, 2016, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Edisi V). Jakarta: Badan Bahasa, Kemdikbud.

¹³ BMKG, 2022, *Laporan Fenomena Rob di Wilayah Pesisir Utara Jawa Tahun 2022*. Jakarta: BMKG.

¹⁴ Soerjono Soekanto, 2019, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan faktual mengenai ketentuan hukum agraria yang berlaku, sekaligus menganalisis penerapannya dalam praktik mengenai tanah yang mengalami kemusnahan akibat rob. Analisis dilakukan untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai implikasi yuridis terhadap hak atas tanah serta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak.¹⁵

3. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh secara langsung dari objek yang sedang diteliti, serta dari pihak yang berwenang memberikan informasi. Sumber data primer dapat berupa kata-kata maupun perilaku yang diamati atau diperoleh melalui wawancara secara langsung di lapangan.¹⁶

Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, antara lain pemilik tanah yang terdampak bencana rob, aparat pemerintah setempat, serta pejabat pada instansi pertanahan. Data tersebut digunakan untuk memperoleh gambaran faktual mengenai kondisi tanah yang musnah akibat rob serta

¹⁵ Amiruddin & Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

¹⁶ Burhan Bungin, 2013, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group.

permasalahan hukum yang timbul berkaitan dengan hak atas tanah tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang diperoleh melalui inventarisasi dokumen resmi yang kemudian dicatat berdasarkan keterkaitannya dengan pokok permasalahan penelitian. Selain data utama, data tambahan berupa dokumen dan bahan pustaka juga diperlukan sebagai sumber data sekunder.

Dalam penelitian ini, data sekunder dikumpulkan dan diklasifikasikan ke dalam tiga kategori bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat, yaitu berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- d) Peraturan Pemerintah dan kebijakan teknis di bidang pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan sumber hukum yang memberikan penjelasan dan informasi pendukung terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku hukum, hasil penelitian, jurnal ilmiah, artikel, arsip, karya para ahli, serta sumber dari internet yang berkaitan dengan permasalahan hukum pertanahan, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang terdampak bencana alam rob.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier, berupa bahan pendukung yang membantu memahami istilah dan konsep hukum, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta sumber penunjang lainnya yang relevan dengan penelitian ini.¹⁷

4. Metode Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui pendekatan yuridis sosiologis, yakni melakukan wawancara dengan kepala desa atau pejabat terkait secara langsung serta mengkajinya secara literatur yang relevan dengan topik penelitian.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis yuridis sosiologis, yaitu dengan menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku dan

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

mengaitkannya dengan data empiris hasil wawancara serta doktrin hukum yang relevan. Analisis ini bertujuan untuk menjelaskan hubungan antara norma hukum dan realitas sosial, serta untuk menarik kesimpulan mengenai status hukum hak atas tanah yang musnah akibat rob dan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak.¹⁸

G. Sistematika Penulisan

1. BAB I Pendahuluan

Berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat, terminologi, metode, jadwal penelitian dan sistematika penulisan.

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Membahas Konsep Perlindungan Hukum, Konsep Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia, Hapusnya Hak Atas Tanah Menurut Hukum Positif, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Musnah, dan Perlindungan Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Islam.

3. BAB III Pembahasan

Kedudukan Hukum Tanah yang Musnah Akibat Rob, dan Analisis Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian Hukum

4. BAB IV Penutup

Kesimpulan dan Saran.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum, merupakan salah satu prinsip fundamental dalam penyelenggaraan negara hukum. Dalam negara yang berdasarkan hukum, setiap tindakan pemerintah maupun warga negara harus dilandaskan pada hukum yang berlaku. Perlindungan hukum, bertujuan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak warga negara serta mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang, baik oleh penguasa maupun oleh pihak lain yang dapat merugikan kepentingan hukum seseorang.

Menurut Philipus M. Hadjon,¹⁹ perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum, tidak hanya dimaknai sebagai upaya penegakan hukum setelah terjadi pelanggaran, tetapi juga sebagai langkah preventif untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak sejak awal.

Dalam hukum nasional, konsep perlindungan hukum tidak dapat dilepaskan dari asas negara hukum (*rechtsstaat*), yang sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa Indonesia

¹⁹ Philipus M. Hadjon, 2019, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Peradaban.

adalah negara hukum, sehingga negara memiliki kewajiban konstitusional untuk melindungi seluruh warga negara tanpa adanya diskriminasi. Perlindungan hukum, menjadi sarana yang penting untuk mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.²⁰

Perlindungan hukum, juga berkaitan erat dengan keberadaan norma hukum yang jelas, tegas, dan dapat dilaksanakan. Hukum yang baik, harus mampu memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam menjalankan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Dalam hal ini, perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada substansi hukum saja, tetapi juga pada struktur hukum dan budaya hukum yang berkembang dalam masyarakat.²¹ Apabila salah satu unsur tersebut tidak berfungsi secara optimal, maka perlindungan hukum tidak akan tercapai secara maksimal.

Menurut hukum perdata dan hukum administrasi, perlindungan hukum memiliki peranan yang sangat penting, terutama dalam melindungi hak-hak keperdataan masyarakat, termasuk hak atas tanah. Tanah sebagai objek hak memiliki nilai strategis, karena berkaitan langsung dengan kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun identitas sosial. Oleh karena itu, negara wajib memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada masyarakat terhadap hak atas tanah, agar tidak mudah hilang atau dirampas tanpa dasar hukum yang sah.

²⁰ Fakultas Hukum UNISSULA, 2023, *Analisis Kedudukan Tanah Pesisir akibat Bencana Rob. Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 7(1), 45. Semarang: UNISSULA Press.

²¹ Lawrence M. Friedman, 2018, *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation.

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, menjadi semakin penting ketika hak tersebut terancam atau hilang akibat faktor di luar kehendak manusia, seperti bencana alam. Dalam kondisi ini, masyarakat berada pada posisi yang lemah dan rentan, sehingga membutuhkan peran aktif negara untuk memberikan kepastian dan keadilan hukum. Perlindungan hukum, tidak boleh hanya dipahami secara formal melalui keberadaan sertifikat atau dokumen hukum, tetapi juga harus mempertimbangkan kondisi faktual dan sosial yang dialami oleh pemegang hak tersebut.

Secara teoritis, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai upaya sistematis untuk menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan umum. Hukum, tidak hanya berfungsi sebagai alat kontrol sosial, tetapi juga sebagai sarana untuk melindungi kelompok masyarakat yang lemah dan terdampak oleh keadaan tertentu. Dalam pembahasan tanah yang musnah akibat bencana rob, perlindungan hukum menjadi instrumen yang penting untuk memastikan bahwa masyarakat tidak kehilangan hak dan martabatnya secara tidak adil.

Dengan ini, perlindungan hukum dapat disimpulkan sebagai keseluruhan upaya yang dilakukan oleh negara melalui perangkat hukum dan kelembagaan untuk menjamin pengakuan, penghormatan, dan pemenuhan hak-hak warga negara. Konsep ini menjadi landasan yang utama dalam menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob, khususnya di wilayah pesisir seperti Kecamatan Sayung Kabupaten Demak.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum, pada dasarnya dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, yang bertujuan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak subjek hukum. Bentuk perlindungan hukum ini, disesuaikan dengan karakter permasalahan hukum yang dihadapi oleh masyarakat serta posisi negara sebagai penjamin kepastian dan keadilan hukum. Dalam literatur hukum, perlindungan hukum umumnya dipahami tidak hanya sebagai tindakan represif setelah terjadi pelanggaran, tetapi juga sebagai langkah antisipatif untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak.

Bentuk perlindungan hukum, yang paling mendasar adalah perlindungan melalui peraturan perundang-undangan. Keberadaan norma hukum tertulis, berfungsi sebagai pedoman bagi masyarakat dan pemerintah dalam bertindak. Norma hukum tersebut, memberikan batasan mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, sekaligus menetapkan konsekuensi hukum apabila terjadi pelanggaran. Dalam pembahasan hak atas tanah, perlindungan melalui peraturan perundang-undangan diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya.

Selain melalui regulasi, perlindungan hukum juga diwujudkan melalui kelembagaan negara, khususnya lembaga peradilan dan lembaga administrasi. Lembaga peradilan, berperan memberikan perlindungan hukum melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik sengketa antara

warga negara maupun antara warga negara dengan pemerintah. Putusan pengadilan, menjadi sarana untuk memulihkan hak yang dilanggar serta memberikan rasa keadilan bagi pihak yang dirugikan.²²

Dalam bidang pertanahan, lembaga administrasi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan hukum.²³ Melalui sistem pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan, BPN juga berfungsi untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Perlindungan administratif, sangat penting karena sebagian besar permasalahan pertanahan berawal dari ketidakjelasan data yuridis dan data fisik tanah.²⁴

Bentuk perlindungan hukum lainnya adalah perlindungan melalui kebijakan dan tindakan pemerintah. Pemerintah tidak hanya bertindak sebagai pembentuk hukum, tetapi juga sebagai pelaksana kebijakan publik yang bertujuan melindungi kepentingan masyarakat. Dalam situasi tertentu, seperti bencana alam, pemerintah dituntut untuk mengambil langkah-langkah khusus guna melindungi masyarakat yang terdampak, termasuk masyarakat yang kehilangan tanah akibat bencana rob. Kebijakan relokasi,

²² Sudikno Mertokusumo, 2020, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

²³ Pramono, A, 2021, Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah di Indonesia. *Jurnal Akta*, 8(2), 215–224. Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).

²⁴ Fakultas Hukum UNISSULA, 2022, *Implementasi Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir*. *Jurnal Hukum dan Kenegaraan UNISSULA*, 9(2), 118–130.

bantuan sosial, maupun program pemulihan wilayah merupakan bagian dari bentuk perlindungan hukum dalam arti luas.

Bentuk perlindungan hukum, dapat dipahami sebagai suatu sistem yang terdiri dari norma hukum, lembaga hukum, dan kebijakan publik yang saling berkaitan. Ketiganya harus berjalan secara sinergis agar perlindungan hukum dapat dirasakan secara nyata oleh masyarakat. Apabila salah satu unsur tersebut tidak berfungsi dengan baik, maka tujuan perlindungan hukum tidak akan tercapai secara optimal.

3. Perlindungan Hukum Preventif dan Represif

Perlindungan hukum secara teoritis, dapat dibedakan menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pembagian ini penting, untuk memahami bagaimana hukum bekerja dalam mencegah serta menanggulangi pelanggaran hak yang dialami oleh masyarakat.

Perlindungan hukum preventif, bentuk perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak sebelum sengketa atau konflik muncul. Perlindungan ini, diwujudkan melalui pembentukan peraturan perundang-undangan yang jelas, transparan, dan mudah dipahami oleh masyarakat. Dengan adanya aturan yang tegas, masyarakat dapat mengetahui batas-batas hak dan kewajibannya, sehingga potensi terjadinya pelanggaran dapat diminimalisir.²⁵

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2019, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Peradaban.

Dalam pertanahan, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah, pengaturan mengenai perolehan dan peralihan hak atas tanah, serta penetapan batas-batas tanah secara administratif. Sertifikat hak atas tanah, berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan rasa aman bagi pemegang hak. Namun, dalam kasus tanah yang terdampak bencana rob, perlindungan preventif sering kali belum mampu mengantisipasi perubahan kondisi fisik tanah yang terjadi secara bertahap dan permanen.

Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hak atau sengketa hukum. Perlindungan ini, bertujuan untuk menyelesaikan konflik, memulihkan hak yang dilanggar, serta memberikan sanksi kepada pihak yang bertanggung jawab. Mekanisme perlindungan represif, dapat ditempuh melalui jalur peradilan maupun melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan, seperti mediasi dan arbitrase.²⁶

Dalam pembahasan tanah yang musnah akibat rob, perlindungan hukum represif menghadapi tantangan yang cukup kompleks. Sengketa yang timbul, tidak selalu melibatkan pihak lain yang secara langsung melanggar hak, melainkan berkaitan dengan perubahan kondisi alam yang berada di luar kendali manusia. Akibatnya, mekanisme penyelesaian hukum yang bersifat represif sering kali tidak mampu memberikan solusi yang adil dan komprehensif bagi pemilik tanah yang terdampak.

²⁶ Yahya Harahap, 2021, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob, memerlukan pendekatan yang lebih adaptif dan berorientasi pada keadilan substantif. Perlindungan hukum, tidak boleh hanya berfokus pada aspek formal dan prosedural, tetapi juga harus mempertimbangkan kondisi sosial, ekonomi, dan kemanusiaan masyarakat yang kehilangan tanahnya. Dengan mengintegrasikan perlindungan preventif dan represif secara seimbang, diharapkan hukum dapat memberikan kepastian sekaligus keadilan bagi masyarakat pesisir yang terdampak bencana rob.

B. Konsep Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah, merupakan salah satu konsep sentral dalam hukum agraria Indonesia. Keberadaan hak atas tanah, menjadi dasar hubungan hukum antara manusia sebagai subjek hukum dengan tanah sebagai objek hukum. Hubungan hukum tersebut, memberikan kewenangan tertentu kepada pemegang hak untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengambil hasil dari tanah sesuai dengan jenis hak yang dimilikinya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam sistem hukum agraria nasional, pengertian hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara,

ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum. Ketentuan ini, menegaskan bahwa hak atas tanah pada hakikatnya bersumber dari hak menguasai negara.

Menurut Boedi Harsono,²⁷ hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya, sepanjang diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Dengan ini, hak atas tanah tidak hanya mencakup permukaan tanah semata, tetapi juga unsur-unsur lain yang melekat dan diperlukan untuk pemanfaatannya.

Hak atas tanah, memiliki karakter sebagai hak kebendaan, yang berarti hak tersebut bersifat absolut dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Namun, sifat absolut tersebut tidak bersifat tanpa batas, karena pelaksanaan hak atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap hak atas tanah mengandung kewajiban untuk memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara.

Dalam praktiknya, hak atas tanah juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan adanya hak atas tanah

²⁷ Boedi Harsono, 2022, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

yang diakui secara hukum, pemegang hak memperoleh kepastian dan jaminan hukum atas penguasaan dan pemanfaatan tanahnya. Oleh karena itu, pengaturan mengenai hak atas tanah menjadi sangat penting, terutama dalam situasi ketika tanah tersebut menghadapi ancaman kehilangan atau kemusnahan akibat faktor alam seperti bencana rob.

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

UUPA, mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum. Pengaturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian mengenai bentuk kewenangan yang melekat pada masing-masing hak serta batasan penggunaannya. Jenis-jenis hak atas tanah tersebut diatur secara limitatif dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Hak atas tanah yang diatur dalam UUPA antara lain meliputi:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa untuk Bangunan
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan

Selain hak-hak tersebut, UUPA juga membuka kemungkinan adanya hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara. Pengelompokan hak atas tanah ini, menunjukkan bahwa hukum agraria Indonesia mengakui adanya perbedaan kepentingan

dan fungsi dalam pemanfaatan tanah, baik untuk kepentingan perorangan maupun kepentingan umum.

Dari berbagai jenis hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh. Hak milik, memberikan kewenangan yang luas kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah, selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum dan kepentingan umum. Hak milik, menjadi fokus utama karena sebagian besar tanah masyarakat pesisir Sayung Demak yang terdampak rob berstatus sebagai tanah hak milik.

Pengaturan jenis hak atas tanah, juga berkaitan erat dengan jangka waktu penguasaan tanah. Hak milik, bersifat turun-temurun dan tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, sedangkan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai memiliki jangka waktu tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Perbedaan ini berimplikasi pada tingkat perlindungan hukum yang diberikan kepada masing-masing pemegang hak.

3. Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas tanah, merupakan hak yang paling sempurna dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial tanah.

Sifat turun-temurun, menunjukkan bahwa hak milik dapat diwariskan kepada ahli waris pemegang hak. Sifat terkuat, menunjukkan bahwa hak milik tidak mudah hapus dan memiliki kedudukan paling tinggi dalam hierarki hak atas tanah. Sementara itu, sifat terpenuh menunjukkan bahwa hak milik memberikan kewenangan yang luas kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut.

Meskipun demikian, hak milik atas tanah tidak bersifat mutlak tanpa batas. Pelaksanaan hak milik, juga harus memperhatikan kepentingan umum, tata ruang, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, hak milik juga dapat hapus karena sebab-sebab tertentu, seperti pencabutan hak untuk kepentingan umum, penyerahan secara sukarela oleh pemegang hak, atau karena tanahnya musnah.

Dalam pembahasan tanah yang musnah akibat bencana rob, keberadaan hak milik menghadapi persoalan hukum yang kompleks. Di satu sisi, hak milik memberikan jaminan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegangnya. Namun di sisi lain, apabila objek hak tersebut tidak lagi ada secara fisik, maka muncul pertanyaan mengenai keberlangsungan hak milik tersebut. Hal inilah yang menjadi dasar penting, untuk mengkaji lebih lanjut mengenai hapusnya hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang terdampak bencana rob.

4. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Konsep fungsi sosial hak atas tanah, merupakan prinsip fundamental dalam hukum agraria Indonesia. Prinsip ini menegaskan, bahwa hak atas tanah tidak hanya mengandung kepentingan individu pemegang hak, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Dengan ini, pelaksanaan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang tanpa mempertimbangkan dampaknya terhadap lingkungan sosial dan kepentingan umum.

Ketentuan mengenai fungsi sosial hak atas tanah, secara tegas diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Makna dari ketentuan ini adalah bahwa setiap pemegang hak atas tanah berkewajiban menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat luas.

Menurut Maria S.W. Sumardjono,²⁸ fungsi sosial hak atas tanah merupakan pembatasan terhadap sifat absolut hak milik. Hak atas tanah harus dijalankan dengan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum. Dengan ini, hukum agraria Indonesia menolak konsep kepemilikan tanah yang bersifat individualistis

²⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2020, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: Kompas.

secara mutlak, dan menempatkan tanah sebagai sumber daya yang memiliki dimensi sosial.

Fungsi sosial hak atas tanah, juga berkaitan erat dengan tujuan pembangunan nasional. Tanah, harus dimanfaatkan secara optimal untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan fungsi sosialnya, seperti penelantaran tanah atau penggunaan yang merusak lingkungan, dapat menjadi dasar bagi negara untuk mengambil tindakan hukum.

Pada wilayah pesisir, fungsi sosial hak atas tanah memiliki dimensi yang lebih kompleks. Tanah di wilayah pesisir, tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan masyarakat, tetapi juga memiliki fungsi ekologis yang penting. Apabila pemanfaatan tanah pesisir tidak memperhatikan keseimbangan lingkungan, maka dapat memperparah dampak bencana alam, termasuk banjir rob. Oleh karena itu, penerapan fungsi sosial hak atas tanah di wilayah pesisir menjadi sangat penting untuk menjaga keberlanjutan lingkungan dan keselamatan masyarakat.

Namun, penerapan prinsip fungsi sosial hak atas tanah tidak boleh mengabaikan hak dan kepentingan pemegang hak. Negara, tetap berkewajiban memberikan perlindungan hukum yang adil kepada pemilik tanah, terutama ketika tanah tersebut kehilangan fungsi sosialnya akibat

faktor alam yang berada di luar kendali manusia. Dalam kasus tanah yang musnah akibat rob, pemilik tanah tidak dapat serta-merta dianggap lalai atau melanggar fungsi sosial tanah, karena kemusnahan tersebut terjadi sebagai akibat dari bencana alam.

Dengan ini, prinsip fungsi sosial hak atas tanah harus dipahami secara proporsional dan kontekstual. Prinsip ini tidak hanya berfungsi sebagai pembatas hak, tetapi juga sebagai dasar moral dan yuridis bagi negara untuk hadir memberikan perlindungan dan keadilan bagi masyarakat yang kehilangan tanah akibat bencana alam.²⁹ Pemahaman inilah yang menjadi landasan penting, dalam menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob.

C. Hapusnya Hak Atas Tanah Menurut Hukum Positif

1. Pengertian Hapusnya Hak Atas Tanah

Hapusnya hak atas tanah, merupakan suatu keadaan hukum di mana hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah sebagai objek hak berakhir. Dengan hapusnya hak atas tanah, kewenangan yang sebelumnya dimiliki oleh pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut tidak lagi ada. Konsep hapusnya hak atas tanah, menjadi bagian penting dalam hukum agraria karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.

²⁹ Fakultas Hukum UNISSULA, 2021, *Penerapan Prinsip Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir*. *Jurnal Hukum dan Keadilan UNISSULA*, 8(1), 90–103.

Menurut hukum agraria Indonesia, hapusnya hak atas tanah telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengaturan ini dimaksudkan untuk memberikan kejelasan mengenai sebab-sebab yang dapat mengakhiri suatu hak atas tanah, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi pemegang hak maupun bagi negara sebagai penguasa sumber daya agraria.

Menurut Boedi Harsono,³⁰ hapusnya hak atas tanah berarti berakhirnya suatu hak karena sebab-sebab tertentu yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga tanah tersebut kembali berada di bawah penguasaan negara. Dengan demikian, hapusnya hak atas tanah tidak hanya berdampak pada pemegang hak, tetapi juga berimplikasi pada status hukum tanah tersebut dalam sistem agraria nasional.

Secara yuridis, hapusnya hak atas tanah dapat terjadi karena berbagai sebab, antara lain karena jangka waktu hak telah berakhir, hak dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya, hak dicabut untuk kepentingan umum, tanah ditelantarkan, atau karena tanahnya musnah. Setiap sebab hapusnya hak tersebut, memiliki karakteristik dan konsekuensi hukum yang berbeda-beda, tergantung pada jenis hak atas tanah yang bersangkutan.

Hapusnya hak atas tanah karena tanah musnah, menjadi fokus utama pembahasan. Berbeda dengan sebab-sebab hapusnya hak lainnya, tanah musnah umumnya terjadi bukan karena perbuatan hukum atau kesalahan

³⁰ Boedi Harsono, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

pemegang hak, melainkan akibat faktor alam yang berada di luar kehendak manusia. Oleh karena itu, pengaturan mengenai hapusnya hak atas tanah karena tanah musnah memerlukan pendekatan hukum yang berkeadilan dan berorientasi pada perlindungan masyarakat.

2. Tanah Musnah sebagai Alasan Hapusnya Hak Atas Tanah

Tanah musnah, merupakan salah satu alasan hapusnya hak atas tanah yang diakui dalam hukum agraria Indonesia. Konsep tanah musnah, merujuk pada keadaan di mana tanah tidak lagi dapat dikenali atau dimanfaatkan secara fisik karena hilang, tenggelam, atau berubah bentuk akibat peristiwa alam. Dalam kondisi ini, objek hak atas tanah dianggap tidak lagi ada, sehingga hak yang melekat di atasnya kehilangan dasar keberadaannya.

UUPA, tidak memberikan definisi eksplisit mengenai tanah musnah, namun secara implisit ketentuan tersebut dapat ditemukan dalam berbagai peraturan pelaksanaannya. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa hak atas tanah dapat dihapuskan apabila tanahnya musnah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa keberadaan objek tanah menjadi syarat utama bagi tetap berlakunya suatu hak atas tanah.

Menurut Urip Santoso,³¹ tanah musnah adalah keadaan di mana tanah tidak lagi dapat dipergunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan

³¹ Urip Santoso, 2021, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

peruntukannya karena perubahan kondisi alam yang bersifat permanen. Perubahan tersebut dapat berupa tenggelamnya tanah akibat naiknya permukaan air laut, abrasi pantai, atau bencana alam lainnya yang mengakibatkan hilangnya batas-batas fisik tanah secara nyata.

Banjir rob, tanah tidak serta-merta hilang dalam satu peristiwa, melainkan tenggelam secara perlahan dan bertahap dalam jangka waktu yang panjang. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, karena secara administratif hak atas tanah masih tercatat dan dibuktikan dengan sertifikat, sementara secara faktual tanah tersebut sudah tidak dapat dimanfaatkan. Ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi fisik inilah yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak.

Hapusnya hak atas tanah karena tanah musnah, seharusnya didasarkan pada penilaian yang cermat dan objektif. Tidak semua perubahan kondisi fisik tanah dapat serta-merta dikategorikan sebagai tanah musnah. Diperlukan adanya kriteria yang jelas, mengenai tingkat kerusakan dan sifat permanensi perubahan tersebut. Tanpa adanya kejelasan kriteria, penetapan tanah musnah berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pemilik tanah yang terdampak bencana alam.

3. Penafsiran Yuridis tentang Tanah Musnah

Penafsiran mengenai tanah musnah dalam praktik hukum pertanahan, sering kali menimbulkan perbedaan pandangan. Hal ini, disebabkan oleh tidak adanya definisi yang tegas dan rinci mengenai tanah musnah dalam

UUPA. Akibatnya, penentuan apakah suatu tanah dapat dikategorikan sebagai musnah sangat bergantung pada penilaian aparat pertanahan dan kebijakan administratif yang berlaku.

Dalam perspektif yuridis, tanah musnah dapat dipahami sebagai keadaan di mana tanah kehilangan eksistensi fisiknya secara permanen sehingga tidak lagi dapat ditentukan batas-batasnya dan tidak dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi awalnya.³² Unsur permanensi menjadi faktor penting dalam menentukan apakah suatu tanah benar-benar telah musnah atau hanya mengalami kerusakan sementara.

Dalam praktik di lapangan, khususnya pada kasus rob di wilayah pesisir, penafsiran tanah musnah menjadi semakin rumit. Tanah yang tergenang air laut secara terus-menerus, sering kali masih tercatat dalam peta pendaftaran tanah dan sertifikat hak milik. Kondisi ini, juga menimbulkan dilema secara hukum, karena secara yuridis hak masih ada, tetapi secara sosiologis dan faktual tanah tersebut sudah tidak lagi berfungsi.

Oleh karena itu, penafsiran yuridis mengenai tanah musnah seharusnya tidak hanya didasarkan pada pendekatan normatif semata, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek sosiologis dan keadilan substantif. Negara, juga perlu hadir untuk menjembatani kesenjangan

³² Maria S.W. Sumardjono, 2020, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

antara norma hukum dan realitas sosial, agar penetapan status tanah musnah tidak merugikan masyarakat yang terdampak bencana alam.

Dengan ini, pembahasan mengenai tanah musnah menjadi landasan penting untuk memahami perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang kehilangan tanahnya akibat bencana rob. Penafsiran yang tepat dan berkeadilan, akan menentukan apakah hukum mampu memberikan kepastian sekaligus keadilan bagi masyarakat pesisir yang berada dalam kondisi rentan.

D. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Musnah

1. Perlindungan Hukum Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), merupakan landasan yang utama dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. UUPA, tidak hanya mengatur jenis dan substansi hak atas tanah, tetapi juga memuat prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi pemegang hak.³³ Perlindungan ini, bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta keadilan bagi masyarakat dalam menguasai dan memanfaatkan tanah.

Dalam UUPA, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dapat tercermin dari pengakuan negara terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara. Pasal 4 ayat (2) UUPA, memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah

³³ Boedi Harsono, 2022, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

tersebut serta mengambil manfaat darinya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum.³⁴ Ketentuan ini, menunjukkan bahwa negara mengakui dan melindungi hubungan hukum antara pemilik tanah dan tanah yang menjadi objek haknya.

Namun, UUPA juga mengatur mengenai kemungkinan hapusnya hak atas tanah, salah satunya karena tanah musnah. Dalam kondisi ini, perlindungan hukum yang diberikan oleh UUPA tidak bersifat absolut. Hapusnya hak atas tanah karena tanah musnah, menunjukkan adanya pembatasan terhadap hak milik, yang didasarkan pada kenyataan bahwa objek hak tersebut tidak lagi ada secara fisik. Meskipun, UUPA tidak secara rinci mengatur mekanisme perlindungan atau kompensasi bagi pemilik tanah yang kehilangan tanahnya akibat bencana alam.

Ketiadaan pengaturan yang rinci dalam UUPA mengenai perlindungan bagi pemilik tanah yang musnah, menimbulkan ruang interpretasi yang luas dalam praktik. Akibatnya, pemilik tanah yang terdampak bencana alam seperti rob sering kali berada dalam posisi yang lemah secara hukum. Mereka kehilangan tanah sebagai sumber penghidupan, namun tidak dapat memperoleh kejelasan mengenai hak dan kewajiban hukum yang melekat pada kondisi tersebut.

Meskipun, UUPA memberikan dasar pengakuan dan perlindungan terhadap hak atas tanah, perlindungan tersebut masih bersifat normatif dan

³⁴ Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

belum sepenuhnya responsif terhadap permasalahan tanah musnah akibat bencana alam. Kondisi ini, juga menunjukkan perlunya pengembangan kebijakan hukum yang lebih berorientasi pada keadilan sosial dan perlindungan kelompok masyarakat yang rentan.

2. Perlindungan Hukum Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan peraturan pelaksana dari UUPA, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah, dilakukan untuk menjamin kepastian hukum mengenai subjek, objek, dan jenis hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam perlindungan hukum, PP No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan administratif kepada pemilik tanah melalui sistem pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah, berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh hukum. Namun, dalam kasus tanah yang musnah akibat bencana rob, keberadaan sertifikat sering kali tidak sejalan dengan kondisi fisik tanah di lapangan.

PP No. 24 Tahun 1997, juga mengatur bahwa hak atas tanah dapat dihapuskan apabila tanahnya musnah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah bersifat dinamis dan dapat disesuaikan dengan perubahan kondisi fisik tanah. Akan tetapi, peraturan ini belum

memberikan penjelasan yang rinci mengenai prosedur penetapan tanah musnah serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang haknya dihapuskan akibat kemusnahan tanah tersebut.

Dalam praktiknya, banyak pemilik tanah yang masih memegang sertifikat hak milik meskipun tanahnya telah tenggelam akibat rob. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi pemilik tanah maupun bagi pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan. Pemilik tanah tidak mengetahui apakah haknya masih diakui, sementara pemerintah menghadapi kesulitan dalam melakukan pembaruan data pendaftaran tanah.

Oleh karena itu, perlindungan hukum menurut PP No. 24 Tahun 1997 masih bersifat administratif dan formalistik. Diperlukan kebijakan pelengkap, yang mampu menjawab kebutuhan perlindungan substantif bagi pemilik tanah yang kehilangan tanahnya akibat bencana alam, agar sistem pendaftaran tanah hanya berfungsi sebagai alat administrasi, tetapi juga sebagai sarana keadilan sosial.

3. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Kasus Tanah Musnah

Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki peran strategis dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan dan pemberian perlindungan hukum kepada masyarakat. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, BPN berwenang melakukan pendaftaran tanah,

pemeliharaan data pertanahan, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Dalam kasus tanah yang musnah akibat bencana rob, BPN memiliki peran penting dalam menentukan status hukum tanah tersebut. BPN berwenang untuk melakukan verifikasi dan identifikasi terhadap kondisi fisik tanah di lapangan, serta menyesuaikannya dengan data yuridis yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Proses ini sangat penting untuk mencegah terjadinya ketidaksesuaian antara data administratif dan kondisi faktual.

Selain itu, BPN juga memiliki peran dalam penyelesaian permasalahan pertanahan melalui mekanisme non-litigasi, seperti mediasi. Melalui pendekatan ini, BPN dapat membantu menjembatani kepentingan pemilik tanah, pemerintah daerah, dan pihak-pihak lain yang terkait. Namun, dalam praktiknya, peran BPN sering kali terkendala oleh keterbatasan regulasi yang mengatur secara spesifik mengenai tanah musnah akibat bencana alam.

Dengan ini, peran BPN dalam kasus tanah musnah masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi regulasi maupun implementasi. Diperlukan penguatan peran BPN melalui kebijakan dan pedoman teknis yang lebih jelas agar perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang musnah akibat rob dapat terwujud secara lebih efektif dan berkeadilan.

E. Perlindungan Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Islam

1. Konsep Kepemilikan dalam Islam

Islam memandang kepemilikan harta, termasuk tanah, sebagai sesuatu yang sah dan diakui, namun tidak bersifat mutlak. Dalam ajaran Islam, hak kepemilikan pada hakikatnya berada di bawah kekuasaan Allah SWT, sedangkan manusia hanya diberikan amanah untuk mengelola dan memanfaatkannya secara bertanggung jawab.³⁵ Prinsip ini menempatkan kepemilikan dalam Islam sebagai hak yang disertai dengan kewajiban moral dan sosial.

Al-Qur'an menegaskan bahwa segala sesuatu yang ada di bumi adalah milik Allah SWT, sebagaimana disebutkan dalam firman-Nya:

لِمَنْ قَبْلِهِ اللَّهُ بِهِ يُحَاسِبُكُمْ تُخْفُوهُ أَوْ أَنْفُسِكُمْ فِي مَا تُبْدُونَ وَإِنَّ الْأَرْضَ فِي وَمَا السَّمَوَاتِ فِي مَا لِلَّهِ
قَدِيرٌ شَيْءٍ كُلِّ عَلَى وَاللَّهُ يَتَسَاءَلُ مَنْ وَيُعَذِّبُ يَتَسَاءَلُ

Artinya:

“Milik Allahlah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Jika kamu menyatakan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikannya, niscaya Allah memperhitungkannya bagimu. Dia mengampuni siapa saja yang Dia kehendaki dan mengazab siapa pun yang Dia kehendaki. Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.” (QS. Al-Baqarah 2: 284)

³⁵ Wahbah az-Zuhaili, 2020, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Jilid IV). Damaskus: Dar al-Fikr.

Ayat tersebut, menunjukkan bahwa manusia bukan pemilik absolut atas harta benda, melainkan hanya sebagai pemegang amanah. Oleh karena itu, kepemilikan tanah dalam Islam harus digunakan untuk tujuan yang baik, tidak merugikan orang lain, serta tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan umum.

Meskipun, Islam memberikan pengakuan yang kuat terhadap hak milik individu. Pengakuan ini, bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan terhadap hak-hak ekonomi manusia. Dalam hal ini, tanah dipandang sebagai salah satu bentuk harta yang memiliki nilai strategis bagi kelangsungan hidup manusia, sehingga hak kepemilikannya wajib dihormati dan dilindungi.

2. Tanah sebagai Amanah dan Fungsi Sosial dalam Islam

Dalam Islam, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai amanah yang memiliki fungsi sosial. Konsep ini, sejalan dengan prinsip fungsi sosial hak atas tanah dalam UUPA. Islam, menolak pemanfaatan tanah yang bersifat eksploitatif, merusak lingkungan, atau menimbulkan penderitaan bagi masyarakat lain.

Prinsip fungsi sosial tanah tercermin dalam firman Allah SWT:

تَّبِعْ وَلَا إِلَيْكَ اللَّهُ أَحْسَنَ كَمَا وَأَحْسِنُ الدُّنْيَا مِنْ نَصِيْبِكَ تَنْسَ وَلَا الْأَجْرَةَ الدَّارَ اللَّهُ اَتَكَ فِيمَا وَابْتَعِ
الْمُفْسِدِينَ يُجِبُّ لَا اللَّهُ إِنَّ الْأَرْضِ فِي الْفَسَادِ

Artinya:

“Dan, carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (pahala) negeri akhirat, tetapi janganlah kamu lupakan bagianmu di

dunia. Berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan.” (QS. Al-Qashash 28: 77)

Ayat tersebut, menegaskan bahwa pemanfaatan harta, termasuk tanah, harus dilakukan secara seimbang antara kepentingan individu dan kepentingan sosial, serta tidak menimbulkan kerusakan. Dalam pembahasan bencana rob, kerusakan lingkungan pesisir dan hilangnya fungsi tanah tidak selalu disebabkan oleh kesalahan pemilik tanah, melainkan oleh faktor alam dan kebijakan pembangunan yang tidak berkelanjutan.

Islam, juga mengajarkan bahwa apabila seseorang tidak lagi mampu memanfaatkan tanahnya karena keadaan di luar kemampuannya, maka negara atau penguasa berkewajiban untuk hadir memberikan solusi yang adil. Hal ini, sejalan dengan prinsip masalah (kemanfaatan umum) yang menjadi salah satu tujuan utama hukum Islam (*maqāṣid al-syarī'ah*).

3. Prinsip Keadilan dan Perlindungan Korban Bencana dalam Islam

Islam, menempatkan keadilan sebagai prinsip utama dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam pengelolaan harta dan penyelesaian persoalan sosial akibat bencana. Keadilan dalam Islam tidak hanya bersifat formal, tetapi juga bersifat substantif, yaitu memperhatikan kondisi nyata dan penderitaan yang dialami oleh manusia.

Allah SWT berfirman:

يَعْظُمُكَمُ وَالْبَغْيِ وَالْمُنْكَرِ الْفَحْشَاءِ عَنِ الْفُرْبِيِّ ذِي وَإِتْيَائِي وَالْإِحْسَانِ بِالْعَدْلِ يَا مَرْءَ اللَّهِ إِنَّ
تَذَكَّرُونَ لَعَلَّكُمْ

Artinya:

“Sesungguhnya Allah menyuruh berlaku adil, berbuat kebajikan, dan memberikan bantuan kepada kerabat. Dia (juga) melarang perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pelajaran kepadamu agar kamu selalu ingat.” (QS. An-Nahl 16: 90)

Dalam pembahasan tanah yang musnah akibat bencana rob, prinsip keadilan menuntut agar pemilik tanah yang kehilangan tanahnya tidak dibiarkan tanpa perlindungan dan kepastian hukum. Islam, menolak sikap negara atau penguasa yang membiarkan rakyatnya menanggung penderitaan berlapis, yakni kehilangan tanah sekaligus kehilangan perlindungan hukum.

Selain itu, Rasulullah SAW juga memberikan penegasan mengenai larangan merugikan orang lain, sebagaimana dalam hadits:

ضَرَارٌ وَلَا ضَرَرَ لَا

Artinya:

“Tidak boleh menimbulkan bahaya dan tidak boleh membalas bahaya dengan bahaya.” (HR. Ibnu Majah)

Hadits tersebut, menjadi dasar penting dalam hukum Islam bahwa setiap kebijakan atau tindakan, termasuk kebijakan negara, tidak boleh menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam kasus tanah musnah akibat rob, apabila negara tidak memberikan perlindungan atau solusi

yang adil, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk pembiaran terhadap kemudharatan.

Oleh karena itu, dalam perspektif Islam, negara memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk melindungi masyarakat yang menjadi korban bencana alam. Perlindungan tersebut dapat berupa pengakuan hak, bantuan pemulihan, relokasi yang layak, atau bentuk kebijakan lain yang menjamin kelangsungan hidup dan martabat manusia.



BABI III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah yang Musnah Akibat Bencana Rob

1. Kondisi Faktual Tanah di Wilayah Pesisir Sayung

Wilayah Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, merupakan salah satu kawasan pesisir di pantai utara Jawa Tengah yang rentan terhadap bencana rob. Dalam dua dekade terakhir, fenomena ini telah menyebabkan kerusakan lingkungan yang signifikan, terutama di Desa Sidogemah, di mana sebagian besar wilayah daratan kini telah berubah menjadi perairan laut.³⁶ Perubahan ini bukan hanya berdampak pada aspek lingkungan, tetapi juga membawa konsekuensi hukum terhadap status hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki oleh masyarakat setempat.

Hasil wawancara dengan Bapak Khanafi kepala Desa Sidogemah menunjukkan bahwa sejak tahun 2005, rob telah menenggelamkan ratusan hektar lahan pertanian dan permukiman penduduk.³⁷ Tanah-tanah yang sebelumnya bersertifikat hak milik (HM) kini tidak lagi dapat diidentifikasi secara fisik di lapangan. Namun demikian, dalam sistem

³⁶ Ari Wibowo, 2020, *Implikasi Bencana Rob terhadap Status Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm 42.

³⁷ Wawancara dengan Bapak Khanafi kepala Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Februari 2026.

administrasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, tanah-tanah tersebut masih tercatat sebagai bidang aktif. Hal ini menimbulkan permasalahan serius, karena masyarakat masih memegang sertifikat hak milik, sementara objek haknya secara faktual telah hilang.

Kondisi tersebut menciptakan ketimpangan antara data fisik (fisik tanah di lapangan) dan data yuridis (data administrasi dalam buku tanah). Di satu sisi, hak atas tanah seolah masih hidup karena masih tercatat, tetapi di sisi lain, tanah tersebut telah hilang secara permanen. Situasi ini menjadi salah satu bentuk ketidakpastian hukum di bidang pertanahan, terutama bagi masyarakat pesisir yang menjadi korban bencana alam.³⁸

2. Pengertian dan Konsep Yuridis “Tanah Musnah”

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, istilah “tanah musnah” diatur dalam Pasal 27 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah hapus apabila tanahnya musnah.³⁹ Walaupun pasal ini secara tegas menyebutkan akibat hukum dari musnahnya tanah, UUPA tidak memberikan definisi eksplisit mengenai makna “musnah” tersebut.

Menurut penjelasan para ahli hukum agraria, “tanah musnah” diartikan sebagai keadaan di mana tanah telah kehilangan bentuk fisiknya secara permanen, sehingga tidak lagi dapat dimanfaatkan atau

³⁸ Hernadi Affandi, 2019, *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Perspektif Negara Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm 213.

³⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104.

diidentifikasi batas-batasnya.⁴⁰ Boedi Harsono menjelaskan bahwa tanah dapat dianggap musnah apabila wujudnya hilang akibat proses alamiah yang mengubah sifatnya menjadi bagian dari perairan, sungai, atau laut.⁴¹ Dengan demikian, hak atas tanah yang musnah tidak lagi memiliki objek, dan secara hukum hak tersebut gugur dengan sendirinya (*ipso jure*).

Namun, perdebatan muncul ketika musnahnya tanah terjadi secara bertahap dan berlangsung dalam jangka waktu yang panjang, seperti yang terjadi di pesisir Demak. Dalam kasus ini, proses tenggelamnya tanah oleh rob tidak bersifat seketika, tetapi perlahan-lahan, sehingga sulit menentukan kapan tepatnya tanah tersebut dapat dikategorikan sebagai “musnah”.⁴² Oleh karena itu, perlu adanya kajian yang mendalam mengenai tingkat permanensi perubahan fisik tanah untuk menentukan kapan hak atas tanah tersebut dianggap hapus.

3. Status Hukum Tanah yang Tenggelam akibat Rob

Secara yuridis, tanah yang tenggelam dan menjadi bagian dari laut termasuk ke dalam wilayah yang dikuasai oleh negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁴³ Artinya, ketika tanah tenggelam dan berubah menjadi laut, tanah

⁴⁰ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm 67.

⁴¹ Boedi Harsono, 2022, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 455.

⁴² Ari Wibowo, Op Cit., hlm 44.

⁴³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

tersebut tidak lagi menjadi objek hak perorangan, melainkan beralih ke penguasaan negara.

Namun, dalam praktik di lapangan, status hukum tanah yang tenggelam sering kali tidak langsung disesuaikan dengan data administrasi pertanahan. Berdasarkan data BPN Kabupaten Demak, hingga tahun 2025 masih banyak sertifikat hak milik di Desa Sidogemah yang tercatat aktif meskipun tanahnya telah hilang secara fisik.⁴⁴ Kondisi ini menimbulkan dualitas hukum, di mana hak atas tanah secara materiil telah berakhir karena objeknya tidak ada, tetapi secara administratif masih diakui dalam sistem pendaftaran tanah.⁴⁵

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan aturan yang eksplisit mengenai mekanisme penghapusan hak atas tanah yang musnah akibat bencana alam.⁴⁶ Akibatnya, proses penyesuaian antara keadaan fisik tanah dan catatan yuridis seringkali bergantung pada kebijakan internal BPN dan hasil koordinasi dengan pemerintah daerah.⁴⁷ Hal ini memperlihatkan adanya kekosongan hukum dalam sistem pertanahan nasional yang berkaitan dengan bencana rob.

4. Perspektif Filosofis terhadap Kedudukan Hak Atas Tanah yang Musnah

⁴⁴ Data Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, 2026.

⁴⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2015, *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya bagi Masyarakat*, Yogyakarta: FH UGM Press, hlm 15.

⁴⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.

⁴⁷ Hernadi Affandi, Op Cit., hlm 217.

Secara filosofis, hak atas tanah merupakan bagian dari hak dasar manusia untuk hidup dan memperoleh tempat tinggal yang layak, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.⁴⁸ Hilangnya tanah akibat rob bukan hanya persoalan kepemilikan benda, tetapi juga menyangkut kehilangan hak sosial dan identitas ekonomi masyarakat pesisir. Tanah memiliki makna yang lebih luas daripada sekadar aset ekonomi; ia juga menjadi simbol keberlanjutan hidup, tempat tinggal, serta ruang sosial bagi masyarakat.⁴⁹

Oleh karena itu, penetapan bahwa hak atas tanah hapus karena musnah tidak dapat dipahami semata-mata secara formal, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip keadilan sosial sebagaimana terkandung dalam Pancasila dan semangat negara kesejahteraan (*welfare state*).⁵⁰ Negara tidak hanya berperan sebagai regulator yang menetapkan hapusnya hak, tetapi juga sebagai pelindung yang menjamin bahwa masyarakat terdampak tidak kehilangan hak-hak dasar lainnya.⁵¹

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi warga negara harus bersifat preventif dan represif.⁵² Dalam konteks tanah yang musnah akibat rob, perlindungan preventif dapat diwujudkan melalui kebijakan pengelolaan wilayah pesisir dan mitigasi bencana, sedangkan

⁴⁸ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

⁴⁹ Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 70.

⁵⁰ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm 2.

⁵¹ Ibid., hlm 5.

⁵² Ibid., hlm 4.

perlindungan represif dilakukan setelah bencana terjadi, misalnya melalui pemberian kompensasi, relokasi, atau pengakuan hak atas tanah pengganti.⁵³

5. Perspektif Empiris Terkait Kondisi Pemegang Hak di Desa Sidogemah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Joko warga Desa Sidogemah, diketahui bahwa sebagian besar warga masih memegang sertifikat hak milik (SHM) atas tanah yang kini telah tenggelam.⁵⁴ Mereka menyimpan dokumen tersebut sebagai bentuk harapan akan adanya kepastian hukum dan kemungkinan mendapatkan ganti rugi atau tanah pengganti dari pemerintah. Meski demikian, hingga saat ini belum ada langkah konkret yang diambil pemerintah untuk memberikan solusi terhadap status tanah yang musnah.⁵⁵

Beberapa warga mengaku masih menerima tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang sudah tidak ada.⁵⁶ Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara data lapangan dengan sistem administrasi perpajakan dan pertanahan. Dari sisi psikologis dan sosial, masyarakat merasa kehilangan hak yang selama ini menjadi sumber penghidupan, tanpa adanya kepastian mengenai status hukum atau kompensasi yang sepadan.⁵⁷

⁵³ Ibid., hlm. 8.

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Joko warga terdampak rob, Desa Sidogemah, 5 Februari 2026.

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Ari Wibowo, Op Cit., hlm 47.

⁵⁷ Penelitian lapangan penulis di Desa Sidogemah, 5 Februari 2026.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, menyampaikan bahwa kesulitan utama dalam menyesuaikan data adalah tidak adanya peta pertanahan terbaru yang menunjukkan perubahan garis pantai.⁵⁸ Peta dasar yang digunakan oleh BPN sebagian besar masih merujuk pada data sebelum tahun 2000, sehingga wilayah yang telah tenggelam belum dihapus dari daftar bidang tanah.⁵⁹ Ketiadaan regulasi teknis yang secara spesifik mengatur tanah musnah akibat rob membuat lembaga pertanahan tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan penghapusan hak secara administratif.

6. Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hak Atas Tanah yang Musnah

Dari perspektif hukum positif, tanah yang musnah karena rob secara otomatis menyebabkan hak atas tanahnya hapus, sebagaimana ketentuan Pasal 27 huruf a UUPA.⁶⁰ Akan tetapi, dari sisi administrasi pertanahan, penghapusan tersebut tidak bersifat otomatis karena memerlukan tindakan administratif dari pejabat berwenang.⁶¹ Akibatnya, terjadi kesenjangan antara hukum materiil dan hukum administratif.⁶²

Ketika tanah telah tenggelam dan berubah menjadi laut, secara hukum tanah tersebut beralih menjadi tanah negara, dan hak perseorangan atasnya berakhir.⁶³ Namun, dalam sistem pendaftaran tanah, hak tersebut masih tercatat karena belum ada ketentuan eksplisit yang mewajibkan

⁵⁸ Data Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, 2026.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ UUPA, Pasal 27 huruf a.

⁶¹ Boedi Harsono, Op Cit., hlm 456.

⁶² Ibid.

⁶³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

penghapusan data akibat bencana alam. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang sertifikat dan berpotensi menimbulkan sengketa baru di kemudian hari, terutama jika wilayah tersebut mengalami perubahan kondisi fisik, misalnya akibat reklamasi atau sedimentasi.²²

Oleh sebab itu, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN perlu mengeluarkan peraturan pelaksana yang secara tegas mengatur tata cara penetapan tanah musnah, kriteria penentuan permanensi tenggelamnya tanah, serta mekanisme pencabutan haknya.⁶⁴ Regulasi ini penting agar kedudukan hukum tanah musnah tidak bergantung pada interpretasi pejabat atau kondisi lokal semata, melainkan memiliki kepastian hukum yang seragam di seluruh wilayah Indonesia.⁶⁵

7. Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah yang Musnah Akibat Rob

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditegaskan bahwa tanah yang musnah akibat rob tidak lagi menjadi objek hak atas tanah.⁶⁶ Secara yuridis, hak milik atas tanah tersebut berakhir karena objeknya telah hilang dan berubah menjadi bagian dari wilayah laut yang dikuasai negara. Namun, dari sisi administrasi, banyak bidang tanah di wilayah pesisir, termasuk Desa Sidogemah, masih tercatat aktif dalam sistem pertanahan. Kondisi ini menimbulkan ketidakharmonisan antara realitas

⁶⁴ Adrian Sutedi, 2021, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 131.

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Boedi Harsono, Op Cit., hlm 457.

fisik dan data yuridis, yang pada akhirnya menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemiliknya.⁶⁷

Dengan demikian, kedudukan hukum hak atas tanah yang musnah akibat rob berada dalam posisi telah hapus secara materiil namun belum dihapus secara administratif. Pemerintah perlu segera melakukan sinkronisasi antara data fisik dan data yuridis melalui pembaruan peta pertanahan, verifikasi lapangan, serta penerbitan keputusan resmi mengenai status tanah yang musnah.⁶⁸ Di sisi lain, negara juga berkewajiban memberikan perlindungan hukum dan jaminan sosial kepada masyarakat yang kehilangan tanahnya akibat bencana alam, sebagai perwujudan tanggung jawab konstitusional dalam melindungi seluruh warga negara.⁶⁹

Berdasarkan hasil penelitian lapangan di Desa Sidogemah, penulis berpendapat bahwa ketidakharmonisan antara data fisik dan yuridis tanah menunjukkan lemahnya sistem sinkronisasi pertanahan di wilayah pesisir. Fenomena tanah musnah akibat rob belum mendapat perhatian serius dalam kebijakan nasional, padahal secara empiris telah menimbulkan kerugian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan langkah konkret dari pemerintah melalui pembaruan peta pertanahan dan penetapan peraturan turunan dari UUPA yang mengatur secara eksplisit mekanisme penetapan tanah musnah. Tanpa regulasi tersebut,

⁶⁷ Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 71.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Philipus M. Hadjon, Op Cit., hlm 6.

ketidakpastian hukum akan terus berulang di daerah-daerah pesisir yang mengalami fenomena serupa.

B. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Musnah Akibat Bencana Rob Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia

1. Konsep Umum Perlindungan Hukum dalam Hukum Pertanahan

Perlindungan hukum, merupakan salah satu prinsip mendasar dalam sistem hukum nasional yang bertujuan memberikan rasa aman dan kepastian bagi setiap warga negara dalam mempertahankan haknya. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.⁷⁰ Perlindungan preventif dilakukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak, sedangkan perlindungan represif diberikan setelah hak seseorang dilanggar, misalnya melalui mekanisme penyelesaian sengketa atau pemberian kompensasi.

Dalam konteks hukum pertanahan, perlindungan hukum merupakan manifestasi dari tanggung jawab negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian, negara tidak hanya berwenang mengatur dan mengelola tanah, tetapi juga berkewajiban menjamin hak-hak warga negara atas tanah, terutama ketika

⁷⁰ Ibid., hlm 2.

hak tersebut terganggu oleh faktor di luar kemampuan manusia, seperti bencana alam.

Dalam hukum positif, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah diwujudkan melalui beberapa instrumen, antara lain:

- a. Pengakuan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Penyelesaian sengketa pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan; dan
- c. Kebijakan tanggap darurat bencana serta program relokasi yang diatur oleh pemerintah daerah dan kementerian terkait.⁷¹

Perlindungan hukum yang efektif, seharusnya mencakup seluruh tahapan mulai dari pencegahan, penanganan, hingga pemulihan hak masyarakat yang terdampak. Dalam hal tanah musnah akibat bencana rob, perlindungan hukum tidak hanya berorientasi pada pengakuan formal atas hapusnya hak, tetapi juga harus menjamin pemulihan sosial dan ekonomi bagi pemilik tanah.⁷²

2. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif, ditujukan untuk mencegah timbulnya kerugian atau hilangnya hak masyarakat sebelum bencana terjadi. Dalam

⁷¹ Urip Santoso, 2020, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm 56.

⁷² Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 77.

konteks bencana rob, perlindungan preventif dapat diwujudkan melalui tiga langkah utama: pengaturan tata ruang pesisir, pencegahan abrasi, dan pengawasan penggunaan lahan.

Pertama, pemerintah memiliki kewajiban untuk menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang mempertimbangkan faktor kerentanan bencana, termasuk rob dan abrasi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penataan ruang pesisir harus dilakukan dengan prinsip keberlanjutan dan perlindungan lingkungan.⁷³ Sayangnya, di banyak daerah pesisir, termasuk Kecamatan Sayung, tata ruang belum sepenuhnya menyesuaikan dengan kondisi geologis yang dinamis, sehingga permukiman masyarakat banyak berdiri di zona rawan rob.⁷⁴

Kedua, perlindungan hukum preventif dapat dilakukan melalui upaya mitigasi bencana, seperti pembangunan tanggul laut, penghijauan mangrove, dan sistem drainase pesisir. Program semacam ini tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga merupakan bagian dari kewajiban hukum negara dalam melindungi hak milik warga negara agar tidak hilang karena faktor alam.⁷⁵

Ketiga, perlindungan preventif juga dapat berupa pembatasan pemberian hak atas tanah di wilayah rawan bencana, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2019 tentang

⁷³ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68.

⁷⁴ Ari Wibowo, Op Cit., hlm 46.

⁷⁵ Hernadi Affandi, Op Cit., hlm 223.

Penataan Pertanahan di Wilayah Tertentu.⁷⁶ Dengan demikian, pemberian hak baru di daerah yang berpotensi tenggelam dapat dicegah, sementara tanah yang sudah berisiko dapat dikelola melalui mekanisme pengawasan bersama antara pemerintah daerah dan BPN.

Implementasi ketiga bentuk perlindungan preventif tersebut di lapangan masih belum optimal. Hasil wawancara dengan Bapak Khanafi kepala Desa Sidogemah menunjukkan bahwa sebelum rob meluas, tidak pernah ada sosialisasi resmi atau penetapan zona rawan bencana oleh pemerintah daerah.⁷⁷ Akibatnya, masyarakat tidak memiliki dasar hukum yang jelas untuk mengantisipasi hilangnya tanah, dan kehilangan hak terjadi tanpa mekanisme pencegahan yang memadai.

3. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif, merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah hak seseorang dilanggar atau hilang. Dalam hal tanah musnah akibat rob, perlindungan represif dapat berupa pengakuan administratif atas hapusnya hak, pemberian kompensasi, relokasi, atau pengakuan hak pengganti.

Pertama, pengakuan administratif atas tanah yang musnah perlu dituangkan melalui mekanisme pencatatan dan penghapusan hak di BPN.

Ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya membuka ruang bagi pembaruan data pendaftaran tanah

⁷⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 17 Tahun 2019 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Tertentu.

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Khanafi kepala Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Februari 2026.

apabila terjadi perubahan fisik atau yuridis. Akan tetapi, peraturan ini belum mengatur secara spesifik prosedur apabila perubahan fisik terjadi akibat bencana alam. Dalam praktiknya, BPN sering kali menunggu laporan masyarakat atau surat keputusan kepala daerah untuk menetapkan bahwa suatu bidang tanah telah musnah.⁷⁸

Kedua, bentuk perlindungan represif yang lain adalah pemberian kompensasi atau ganti kerugian. Konsep kompensasi ini sejalan dengan prinsip keadilan sosial yang menjadi dasar negara hukum Indonesia. Masyarakat yang kehilangan tanah karena bencana alam, meskipun bukan akibat kesalahan negara, tetap berhak memperoleh perlindungan dari pemerintah. Hal ini dapat dilakukan melalui program relokasi dan pemberian tanah pengganti (*land replacement*) di wilayah yang aman dari rob.

Beberapa contoh praktik ini dapat ditemukan di daerah lain, seperti di pesisir Kota Pekalongan, di mana pemerintah daerah bekerja sama dengan Kementerian PUPR menyediakan kawasan relokasi bagi warga yang kehilangan tanah akibat rob.⁷⁹ Namun, di Desa Sidogemah, langkah semacam itu belum terealisasi secara komprehensif, sehingga masyarakat hanya menerima bantuan sosial sementara tanpa kejelasan status hukum tanah pengganti.

⁷⁸ Data Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, 2026.

⁷⁹ Kementerian PUPR, 2022, Laporan Program Relokasi Kawasan Pesisir Pekalongan, Jakarta: Direktorat Pengembangan Permukiman.

Ketiga, perlindungan represif juga dapat dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011, masyarakat dapat mengajukan permohonan penanganan kasus pertanahan apabila terdapat ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, termasuk kasus tanah musnah.⁸⁰ Namun, karena belum adanya peraturan teknis yang secara khusus mengatur “tanah musnah akibat bencana rob”, proses penyelesaian ini sering kali berakhir tanpa keputusan yang mengikat.⁸¹

4. Prinsip Keadilan dan Kepastian Hukum

Perlindungan hukum terhadap tanah yang musnah tidak hanya dilihat dari sisi formalitas hukum, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Dalam teori hukum, keadilan dan kepastian merupakan dua nilai fundamental yang harus berjalan seimbang. Menurut Gustav Radbruch, hukum yang baik harus memenuhi tiga nilai dasar, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.⁸²

Dalam kasus tanah yang musnah akibat rob, kepastian hukum dibutuhkan untuk menentukan status hak, sedangkan keadilan diperlukan untuk menjamin hak masyarakat yang kehilangan tanah tidak diabaikan. Apabila hanya aspek kepastian yang diterapkan secara kaku, misalnya dengan langsung menghapus hak tanpa mekanisme kompensasi, maka nilai keadilan akan terabaikan. Sebaliknya, apabila keadilan dijadikan

⁸⁰ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2011, Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan.

⁸¹ Hernadi Affandi, Op Cit., hlm 229.

⁸² Gustav Radbruch, 2006, *Filsafat Hukum*, Jakarta: Pustaka Pelajar, hlm 25.

satu-satunya dasar tanpa aturan yang jelas, maka kepastian hukum akan hilang.⁸³

Oleh karena itu, bentuk perlindungan hukum yang ideal harus memadukan dua aspek tersebut. Negara, melalui Kementerian ATR/BPN dan pemerintah daerah, perlu menyusun mekanisme administratif yang pasti untuk menghapus hak atas tanah yang musnah, sekaligus menetapkan kebijakan perlindungan sosial dan ekonomi bagi pemegang hak yang terdampak.⁸⁴ Dengan cara ini, masyarakat tidak hanya kehilangan tanah secara hukum, tetapi juga memperoleh bentuk perlindungan yang nyata atas hak hidupnya.

5. Bentuk Perlindungan Hukum dalam Perspektif Praktik

Hasil penelitian, menunjukkan bahwa hingga kini belum terdapat kebijakan spesifik di Kabupaten Demak yang mengatur perlindungan hukum terhadap tanah yang musnah akibat rob. Warga Desa Sidogemah yang tanahnya tenggelam hanya memperoleh bantuan sosial insidental seperti bahan makanan, namun belum ada kepastian hukum mengenai hak atas tanah mereka.⁸⁵

Dalam beberapa wawancara, pejabat BPN mengakui bahwa lembaga mereka belum memiliki dasar hukum yang cukup untuk menetapkan status tanah musnah secara resmi, karena belum ada ketentuan turunan dari UUPA atau PP 24/1997 yang mengatur hal tersebut.⁸⁶ Akibatnya,

⁸³ Ibid., hlm 26.

⁸⁴ Boedi Harsono, Op Cit., hlm 460.

⁸⁵ Wawancara dengan Bapak Joko warga Desa Sidogemah, 5 Februari 2026.

⁸⁶ Boedi Harsono, Op Cit., hlm 462.

sertifikat hak milik tetap dianggap sah secara administratif, walaupun tidak lagi memiliki objek fisik. Situasi ini menimbulkan dilema hukum bagi masyarakat dan pemerintah, karena hak yang sudah musnah secara faktual belum dapat dinyatakan hapus secara hukum.⁸⁷

Maka dari itu, bentuk perlindungan hukum yang paling mungkin dilakukan saat ini adalah penetapan status tanah musnah melalui keputusan administratif kepala daerah, disertai koordinasi dengan BPN untuk menghapus data bidang tanah tersebut dari sistem pendaftaran.⁸⁸ Setelah itu, masyarakat yang terdampak dapat diberikan tanah pengganti di wilayah aman atau hak prioritas dalam program redistribusi tanah sebagai bentuk keadilan sosial.⁸⁹

6. Perlunya Kebijakan Hukum Agraria yang Responsif

Permasalahan tanah yang musnah akibat rob, memperlihatkan kelemahan hukum agraria dalam menghadapi dinamika perubahan lingkungan. Oleh karena itu, perlu adanya reformasi kebijakan hukum agraria yang responsif terhadap bencana alam. Menurut teori hukum responsif Nonet dan Selznick, hukum seharusnya tidak hanya berfungsi sebagai alat kontrol sosial, tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai keadilan substantif dan adaptif terhadap kebutuhan masyarakat.⁹⁰

Kebijakan hukum agraria yang responsif dapat diwujudkan melalui:

⁸⁷ Ibid.

⁸⁸ Urip Santoso, Op Cit., hlm 59.

⁸⁹ Philipus M. Hadjon, Op Cit., hlm 6.

⁹⁰ Philippe Nonet dan Philip Selznick, 2001, *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*, New Jersey: Transaction Publishers, hlm 18.

- a. Revisi peraturan pelaksanaan UUPA agar memasukkan ketentuan tentang tanah yang musnah karena bencana alam;
- b. Penyusunan peraturan daerah tentang penanganan tanah musnah di wilayah pesisir;
- c. Program nasional penataan ulang wilayah pesisir berbasis keadilan sosial; dan
- d. Integrasi data spasial antara BPN, Kementerian Kelautan, dan Badan Informasi Geospasial untuk memetakan perubahan daratan secara periodik.⁹¹

Langkah-langkah tersebut diperlukan, agar perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tidak bersifat reaktif, melainkan proaktif dalam menghadapi perubahan lingkungan dan bencana alam yang terus meningkat akibat perubahan iklim.

7. Bentuk Perlindungan Hukum

Berdasarkan keseluruhan analisis di atas, perlindungan hukum yang ideal bagi pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob harus mencakup tiga dimensi utama: kepastian hukum, keadilan sosial, dan perlindungan ekonomi.

- a. Kepastian hukum, diwujudkan melalui pengaturan mekanisme penghapusan hak atas tanah yang musnah secara jelas dan seragam di seluruh Indonesia.

⁹¹ Badan Informasi Geospasial, 2023, *Laporan Pemetaan Pesisir Jawa Tengah Tahun 2023*, Cibinong: BIG Press.

- b. Keadilan sosial, diwujudkan melalui pemberian hak atas tanah pengganti atau relokasi bagi masyarakat terdampak, sehingga hak mereka tidak hilang begitu saja.
- c. Perlindungan ekonomi, dilakukan melalui pemberian kompensasi, bantuan sosial berkelanjutan, serta program pemberdayaan masyarakat pesisir.

Perlindungan hukum yang komprehensif tidak hanya menghapus hak secara administratif, tetapi juga mengembalikan rasa keadilan bagi warga negara yang menjadi korban bencana alam. Dengan demikian, negara hadir tidak hanya sebagai pengatur, tetapi juga sebagai pelindung dan penjamin keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.⁹²

Penulis berpendapat bahwa konsep perlindungan hukum terhadap tanah yang musnah harus mencakup dimensi keadilan substantif, bukan hanya formalitas administratif. Berdasarkan hasil wawancara, masyarakat masih memegang sertifikat tanah yang telah tenggelam tanpa memperoleh kepastian hukum atau kompensasi. Hal ini menandakan bahwa perlindungan hukum yang ada belum menyentuh aspek keadilan sosial. Oleh sebab itu, perlu kebijakan khusus yang mengintegrasikan mekanisme hukum pertanahan dengan kebijakan sosial seperti relokasi, pemberdayaan ekonomi, dan redistribusi tanah. Negara tidak cukup hanya menghapus hak yang telah musnah, tetapi juga wajib memulihkan hak warga negara atas kehidupan yang layak.

⁹² Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 84.

C. Upaya Penyelesaian Hukum terhadap Tanah yang Hilang atau Tenggelam Akibat Rob

1. Kerangka Umum Penyelesaian Hukum di Bidang Pertanahan

Permasalahan tanah yang hilang atau tenggelam akibat rob merupakan isu yang unik karena berada di antara ranah hukum pertanahan dan hukum lingkungan. Tidak seperti sengketa kepemilikan biasa, persoalan ini muncul akibat perubahan kondisi alam yang menyebabkan objek hak atas tanah lenyap secara fisik.⁹³ Oleh karena itu, penyelesaian hukumnya tidak dapat hanya dilakukan melalui mekanisme perdata murni, tetapi harus melibatkan instrumen hukum administrasi dan kebijakan publik.

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian permasalahan pertanahan pada dasarnya dapat dilakukan melalui tiga jalur utama, yaitu:

- a. Penyelesaian administratif melalui lembaga pertanahan (BPN);
- b. Penyelesaian non-litigasi seperti mediasi atau musyawarah di tingkat pemerintah daerah; dan
- c. Penyelesaian litigasi melalui peradilan apabila muncul sengketa atau klaim ganti rugi.⁹⁴

Namun, khusus untuk kasus tanah musnah akibat rob, pendekatan administratif dan kebijakan sosial dianggap lebih tepat dibandingkan pendekatan perdata, karena faktor penyebabnya bukan karena kesalahan

⁹³ Fakultas Hukum UNISSULA, 2023, *Jurnal Hukum dan Pembangunan: Analisis Kedudukan Tanah Pesisir akibat Bencana Rob*, Semarang: UNISSULA Press, hlm. 45.

⁹⁴ Urip Santoso, Op Cit., hlm 56.

atau pelanggaran hak antarindividu, melainkan akibat bencana alam yang tidak dapat dihindari.⁹⁵

2. Penyelesaian secara Administratif

Penyelesaian administratif dilakukan melalui mekanisme yang diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011, setiap kasus pertanahan yang menimbulkan ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis dapat dikaji dan ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam konteks tanah musnah, penyelesaian administratif mencakup beberapa tahap:

- a. Verifikasi lapangan oleh tim BPN bersama pemerintah daerah untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar telah hilang atau tenggelam secara permanen;
- b. Pemetaan ulang dan pembaruan data pertanahan (peta bidang) dengan menggunakan teknologi geospasial;
- c. Penetapan hapusnya hak melalui keputusan administratif Kepala Kantor Pertanahan; dan
- d. Pengarsipan sertifikat hak lama untuk keperluan dokumentasi hukum.⁹⁶

⁹⁵ Hernadi Affandi, Op Cit., hlm 213.

⁹⁶ Adrian Sutedi, Op Cit., hlm 133.

Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, menunjukkan bahwa langkah-langkah tersebut belum berjalan optimal. Banyak bidang tanah yang secara fisik sudah tenggelam tetapi belum dinyatakan musnah secara resmi, karena belum ada dasar hukum teknis yang memerintahkan penghapusan data. Akibatnya, sertifikat masih tercatat aktif, sementara tanahnya telah menjadi bagian dari laut.

Dalam praktiknya, BPN kerap menunggu keputusan dari pemerintah daerah atau Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP) mengenai batas wilayah daratan dan laut. Ketergantungan antarlembaga ini menyebabkan penyelesaian administratif berjalan lambat, dan masyarakat tidak segera memperoleh kepastian hukum atas haknya.

3. Penyelesaian Melalui Jalur Non-Litigasi

Upaya penyelesaian non-litigasi, merupakan alternatif yang banyak dipilih oleh masyarakat pesisir karena lebih sederhana dan tidak memerlukan biaya besar. Salah satu bentuknya adalah musyawarah desa atau mediasi oleh pemerintah daerah.

Musyawarah semacam ini, biasanya dilakukan dengan melibatkan pihak desa, camat, perwakilan BPN, dan warga yang terdampak. Tujuannya adalah mencari solusi keadilan sosial, bukan sekadar penegasan status hukum tanah.⁹⁷ Melalui forum tersebut, masyarakat

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Khanafi kepala Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Februari 2026.

dapat mengajukan permohonan agar pemerintah memberikan tanah pengganti, relokasi, atau bantuan kompensasi.

Beberapa daerah lain, telah menerapkan pendekatan serupa. Misalnya, di pesisir Pekalongan dan Semarang, pemerintah daerah membentuk tim koordinasi penanganan tanah terdampak rob yang bertugas menginventarisasi lahan yang hilang dan memfasilitasi warga yang ingin direlokasi. Namun, di Desa Sidogemah, mekanisme seperti ini belum terbentuk secara resmi. Pemerintah desa hanya mencatat daftar tanah tenggelam tanpa tindak lanjut administratif di tingkat kabupaten.

Meskipun bersifat non-formal, jalur non-litigasi ini penting karena menjadi sarana komunikasi antara masyarakat dan pemerintah. Pendekatan ini mencerminkan prinsip hukum progresif yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa hukum harus memberi solusi atas masalah sosial dan tidak berhenti pada prosedur kaku.⁹⁸ Dalam hal ini, musyawarah dapat menjadi jembatan bagi pemerintah untuk menyiapkan kebijakan perlindungan dan penyelesaian yang lebih komprehensif.

4. Penyelesaian Melalui Jalur Litigasi

Jika upaya administratif dan musyawarah tidak menghasilkan kepastian hukum, maka penyelesaian dapat ditempuh melalui jalur litigasi. Namun, jalur ini cenderung menjadi pilihan terakhir, mengingat sebagian

⁹⁸ Satjipto Rahardjo, 2009, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm 88.

besar kasus tanah musnah tidak memiliki objek yang dapat dipersengketakan secara konkret.⁹⁹

Meski demikian, jalur litigasi masih dimungkinkan apabila muncul:

- a. Sengketa kompensasi antara warga dan pemerintah akibat relokasi;
- b. Gugatan terhadap kelalaian pemerintah dalam memberikan perlindungan; atau
- c. Sengketa administratif terkait penetapan status tanah.¹⁰⁰

Peradilan yang berwenang, dalam kasus ini bergantung pada sifat perkaranya. Jika berkaitan dengan tindakan administratif BPN, maka menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Jika berkaitan dengan ganti rugi, dapat diajukan ke Peradilan Umum. Namun, penyelesaian di pengadilan sering kali tidak efektif karena prosesnya panjang dan biayanya tinggi, sementara masyarakat pesisir yang terdampak umumnya memiliki keterbatasan ekonomi.¹⁰¹

Oleh karena itu, jalur litigasi sebaiknya menjadi alternatif terakhir apabila tidak ditemukan solusi administratif dan kebijakan publik yang adil. Pemerintah justru diharapkan lebih aktif mengedepankan pendekatan kebijakan yang humanis dan solutif.¹⁰²

5. Peran Pemerintah dalam Penyelesaian Tanah Musnah

Negara memiliki tanggung jawab konstitusional, untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat yang kehilangan tanah akibat bencana

⁹⁹ Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 67.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ Urip Santoso, Op Cit., hlm 60.

¹⁰² Philipus M. Hadjon, Op Cit., hlm 4.

alam. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa sumber daya agraria dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa negara tidak boleh lepas tangan ketika hak atas tanah warga musnah akibat faktor alam.

Dalam konteks penyelesaian tanah yang hilang karena rob, pemerintah berperan sebagai regulator, fasilitator, dan pelindung.

- a. Sebagai regulator, pemerintah berkewajiban menyusun regulasi yang mengatur mekanisme penetapan tanah musnah dan penghapusan haknya.
- b. Sebagai fasilitator, pemerintah wajib menyediakan sarana seperti peta spasial terbaru, data geologi, serta kebijakan relokasi atau kompensasi.
- c. Sebagai pelindung, pemerintah harus menjamin agar warga yang kehilangan tanah tetap memperoleh hak atas tempat tinggal dan penghidupan yang layak.¹⁰³

Dalam praktiknya, koordinasi antarinstansi sering kali menjadi kendala. Kementerian ATR/BPN, pemerintah daerah, dan Kementerian Kelautan serta Badan Informasi Geospasial (BIG) belum memiliki mekanisme terpadu untuk menangani tanah musnah secara nasional. Akibatnya, penyelesaian yang terjadi bersifat sektoral dan sporadis.

Agar penyelesaian hukum lebih efektif, diperlukan pembentukan regulasi khusus, misalnya dalam bentuk Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Penetapan Tanah Musnah dan Perlindungan Pemegang Hak.

¹⁰³ Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 72.

Regulasi ini dapat menjadi pedoman teknis bagi seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia dalam menangani kasus serupa.¹⁰⁴

6. Penyelesaian Hukum Berbasis Keadilan Restoratif

Selain pendekatan administratif dan litigasi, penyelesaian hukum terhadap tanah yang tenggelam juga dapat menggunakan pendekatan keadilan restoratif (*restorative justice*). Prinsip ini menekankan pemulihan hak dan keseimbangan sosial, bukan semata-mata hukuman atau penghapusan hak.

Melalui pendekatan ini, pemerintah dapat menempuh langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Inventarisasi tanah yang hilang dan jumlah pemiliknya untuk memastikan hak yang terdampak;
- b. Dialog dan partisipasi masyarakat dalam perumusan kebijakan penanganan;
- c. Pemberian hak prioritas atas tanah pengganti atau lokasi relokasi baru; dan
- d. Pemulihan ekonomi masyarakat pesisir melalui program pemberdayaan pascabencana.¹⁰⁵

Pendekatan ini sejalan dengan prinsip hukum progresif, di mana hukum tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga berfungsi sebagai sarana perlindungan dan keadilan sosial.¹⁰⁶ Dengan model keadilan restoratif,

¹⁰⁴ Boedi Harsono, Op Cit., hlm 462.

¹⁰⁵ Hernadi Affandi, Op Cit., hlm 225.

¹⁰⁶ Satjipto Rahardjo, Op Cit., hlm 92.

masyarakat tidak hanya kehilangan hak, tetapi juga memperoleh bentuk pemulihan dan partisipasi dalam kebijakan publik yang menyangkut hidup mereka.

7. Upaya Penyelesaian Hukum

Berdasarkan hasil analisis normatif dan empiris, upaya penyelesaian hukum terhadap tanah yang hilang atau tenggelam akibat rob idealnya melibatkan tiga tahapan kebijakan yang terintegrasi:

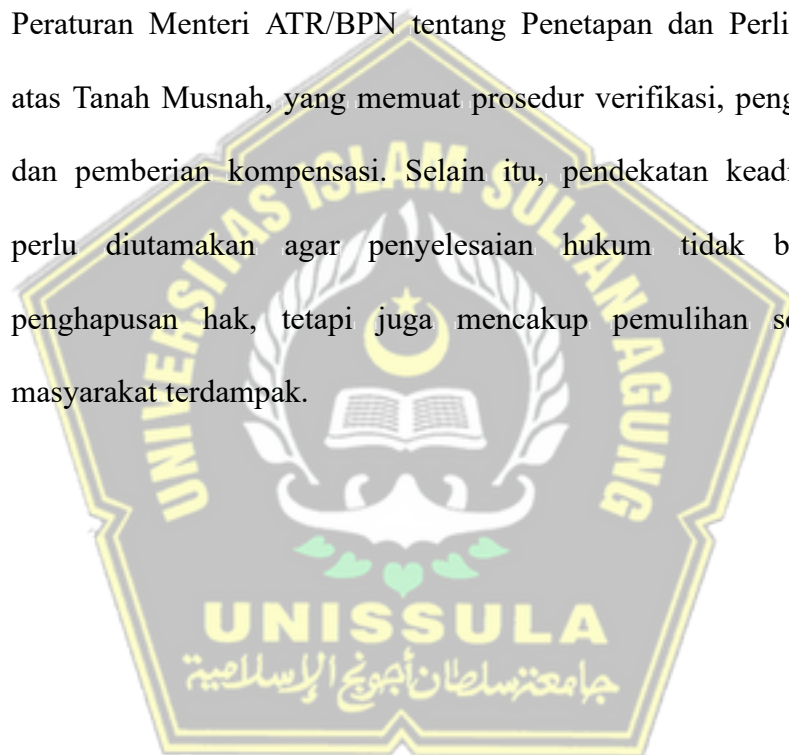
- a. Tahap penetapan administratif, BPN bersama pemerintah daerah melakukan verifikasi lapangan dan menetapkan tanah yang benar-benar musnah, disertai pembaruan peta pertanahan.
- b. Tahap pemulihan sosial dan ekonomi, Pemerintah menyediakan tanah pengganti atau program relokasi bagi pemegang hak yang terdampak, dengan memperhatikan asas keadilan sosial.
- c. Tahap penguatan regulasi, Pemerintah pusat perlu menerbitkan aturan khusus yang menjadi dasar hukum penghapusan hak atas tanah musnah dan pemberian kompensasi.¹⁰⁷

Upaya ini diharapkan dapat mewujudkan sinkronisasi antara kepastian hukum dan perlindungan keadilan. Dengan adanya mekanisme yang jelas dan berkeadilan, masyarakat pesisir yang kehilangan tanah akibat rob tidak hanya kehilangan hak formal, tetapi juga mendapatkan jaminan keberlanjutan hidup secara bermartabat.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Urip Santoso, Op Cit., hlm 63.

¹⁰⁸ Maria S.W. Sumardjono, Op Cit., hlm 84.

Berdasarkan hasil penelitian yuridis sosiologis, penulis menilai bahwa penyelesaian hukum terhadap tanah yang hilang akibat rob masih bersifat sektoral dan tidak memiliki dasar hukum nasional yang seragam. BPN dan pemerintah daerah sering kali bekerja tanpa koordinasi lintas lembaga, sehingga proses penetapan tanah musnah dan pemberian tanah pengganti berjalan lambat. Menurut penulis, solusi terbaik adalah pembentukan Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Penetapan dan Perlindungan Hak atas Tanah Musnah, yang memuat prosedur verifikasi, penghapusan hak, dan pemberian kompensasi. Selain itu, pendekatan keadilan restoratif perlu diutamakan agar penyelesaian hukum tidak berhenti pada penghapusan hak, tetapi juga mencakup pemulihan sosial-ekonomi masyarakat terdampak.





BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum hak atas tanah yang musnah akibat bencana rob berada dalam posisi telah hapus secara materiil, namun belum seluruhnya dihapus secara administratif. Menurut Pasal 27 huruf a Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah hapus apabila tanahnya musnah. Dalam konteks Desa Sidogemah, sebagian besar bidang tanah yang tenggelam masih tercatat aktif di sistem pertanahan karena belum adanya mekanisme formal untuk menetapkan status tanah musnah. Hal ini menyebabkan

ketidakharmonisan antara data fisik dan data yuridis, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemiliknya.

2. Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang musnah akibat bencana rob belum diatur secara spesifik dalam peraturan perundang undangan. Secara umum, perlindungan hukum dapat dilakukan melalui dua pendekatan:
 - a. Preventif, berupa kebijakan penataan ruang pesisir, pembatasan pemberian hak di wilayah rawan bencana, serta upaya mitigasi dan pengawasan terhadap abrasi.
 - b. Represif, berupa penghapusan data tanah musnah, kompensasi, atau relokasi bagi masyarakat yang kehilangan haknya. Namun, di lapangan perlindungan ini belum berjalan efektif karena lemahnya koordinasi antarinstansi dan belum adanya regulasi teknis tentang tanah musnah akibat rob.
3. Upaya penyelesaian hukum terhadap tanah yang hilang atau tenggelam akibat rob dapat ditempuh melalui tiga jalur utama, yaitu administratif, non-litigasi, dan litigasi. Jalur administratif dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui verifikasi lapangan, pemetaan ulang, dan penerbitan keputusan penghapusan hak. Jalur non-litigasi dilakukan melalui mediasi atau musyawarah antara pemerintah daerah dan masyarakat, sedangkan jalur litigasi menjadi alternatif terakhir ketika tidak tercapai kesepakatan. Dalam perspektif hukum progresif, penyelesaian ideal adalah melalui pendekatan keadilan restoratif, di mana

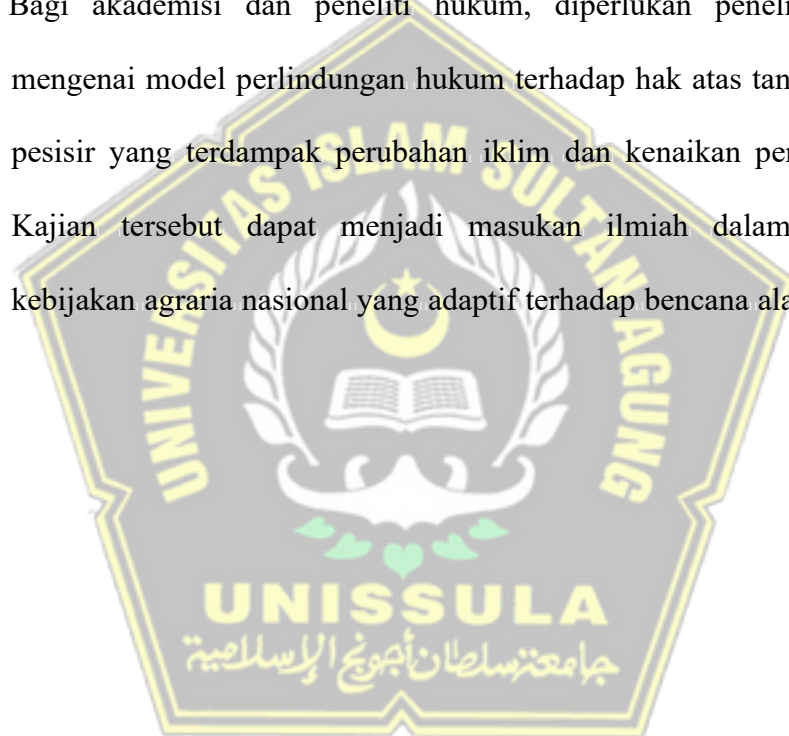
hukum tidak hanya meniadakan hak, tetapi juga memulihkan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat terdampak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, penulis mengajukan beberapa saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi pihak-pihak terkait, sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Pusat dan Kementerian ATR/BPN, perlu segera menyusun peraturan pelaksana khusus yang mengatur secara rinci tentang tata cara penetapan tanah musnah, penghapusan hak atas tanah, serta mekanisme pemberian kompensasi atau tanah pengganti bagi masyarakat terdampak bencana alam. Regulasi tersebut akan menjadi dasar hukum yang penting bagi seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia agar dapat menindaklanjuti kasus serupa dengan kepastian hukum yang seragam.
2. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, perlu membentuk tim terpadu penanganan tanah musnah akibat rob yang terdiri atas unsur pemerintah daerah, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Kelautan, dan Badan Informasi Geospasial. Tim ini bertugas melakukan verifikasi lapangan, pemetaan ulang wilayah pesisir, serta memberikan rekomendasi kebijakan relokasi atau kompensasi kepada masyarakat yang kehilangan tanah.

3. Bagi masyarakat pesisir Desa Sidogemah, diharapkan untuk aktif berkoordinasi dengan pemerintah desa dan Kantor Pertanahan dalam proses pendataan tanah musnah serta ikut berpartisipasi dalam kegiatan mitigasi bencana. Kesadaran hukum dan partisipasi aktif masyarakat sangat penting untuk mendorong terwujudnya perlindungan hak yang efektif.
4. Bagi akademisi dan peneliti hukum, diperlukan penelitian lanjutan mengenai model perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di wilayah pesisir yang terdampak perubahan iklim dan kenaikan permukaan laut. Kajian tersebut dapat menjadi masukan ilmiah dalam penyusunan kebijakan agraria nasional yang adaptif terhadap bencana alam.



DAFTAR PUSTAKA

- A. Al-Qur'an dan Hadits
Al-Qur'an al-Karim.
Abu Zahrah, Muhammad. *Al-Milkiyyah wa Nazhariyyat al-'Aqd fi al-Syari'ah al-Islamiyyah*. Kairo: Dar al-Fikr al-'Arabi, 2019.
Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Jilid IV. Damaskus: Dar al-Fikr, 2020.
Affandi, Hernadi. (2019). *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Perspektif Negara Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
Amiruddin dan Asikin, Zainal. (2020). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
Ibnu Majah. Sunan Ibnu Majah. Beirut: Dar al-Fikr, t.t.
- B. Buku
Black, Henry Campbell. (2019). *Black's Law Dictionary*. St. Paul: West Publishing.
Boedi Harsono. (2022). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
Bungin, Burhan. (2013). *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
Departemen Pendidikan Nasional. (2022). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
Ensiklopedia Hukum Indonesia. (2018). Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve.
Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
Hadjon, Philipus M. (2014). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
Marzuki, Peter Mahmud. (2021). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

- Nonet, Philippe & Selznick, Philip. (2001). *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. New Jersey: Transaction Publishers.
- Prayogo, Denny. (2023). *Hukum Agraria dan Dinamika Bencana Alam di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Radbruch, Gustav. (2006). *Filsafat Hukum*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Rahardjo, Satjipto. (2009). *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Santoso, Urip. (2020). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. (2021). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono. (2019). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suhartono, R. (2025). *Keadilan Agraria dalam Perspektif Negara Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, Maria S.W. (2015). *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya bagi Masyarakat*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, Adrian. (2021). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wibowo, Ari. (2020). *Implikasi Bencana Rob terhadap Status Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Wijayanti, Eka & Mulyadi, H. (2024). *Hukum Lingkungan dan Tata Ruang Wilayah Pesisir*. Malang: UB Press.
- C. Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 17 Tahun 2019 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Tertentu.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28 Tahun 2023 tentang Penanganan Kawasan Pesisir Terdampak Bencana.
- D. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Affandi, Hernadi. (2019). "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Perspektif Negara Hukum." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 49(2).
- Dewi, R., & Purnomo, A. (2021). "Analisis Hukum Terhadap Status Tanah yang Hilang Akibat Bencana Alam dalam Perspektif UUPA." *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 9(2), 145–162.
- Fakultas Hukum UNISSULA. (2023). *Jurnal Hukum dan Pembangunan: Analisis Kedudukan Tanah Pesisir akibat Bencana Rob*. Semarang: UNISSULA Press, hlm. 45.
- Putri, A. L., & Hidayat, N. (2024). "Reformulasi Kebijakan Pertanahan di Wilayah Terdampak Rob: Analisis Hukum Responsif." *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria Nasional*, 11(1), 77–95.
- Rizal, M. F. (2025). "Penegakan Kepastian Hukum terhadap Tanah Musnah Akibat Perubahan Iklim." *Jurnal Hukum Lingkungan dan Agraria Indonesia*, 6(2), 101–118.
- Sukmana, L. (2022). "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Wilayah Rawan Bencana." *Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan*, 52(1), 33–47.
- Sumardjono, Maria S.W. (2015). "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya bagi Masyarakat." *Jurnal Yuridika*, 30(1).
- Wibowo, Ari. (2020). "Implikasi Bencana Rob terhadap Status Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 27(3).
- E. Sumber Lain
- Badan Informasi Geospasial. (2023). *Laporan Pemetaan Pesisir Jawa Tengah Tahun 2023*. Cibinong: BIG Press.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2011). *Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan*.
- Data Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, 2026.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). (2022). *Laporan Program Relokasi Kawasan Pesisir Pekalongan dan Semarang*. Jakarta: Direktorat Pengembangan Permukiman.
- Wawancara dengan Bapak Khanafi, Kepala Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Februari 2026.
- Wawancara dengan Bapak Joko, Warga Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, 5 Februari 2026.

