

PENETAPAN STATUS TANAH MUSNAH PEMEGANG HAK ATAS TANAH AKIBAT BANJIR ROB DI KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK

Nuria Putri Kumalasari¹, Nooraini Dyah Rahmawati²

Universitas Cokroaminoto Yogyakarta, Indonesia

Email: nuriaputri861@gmail.com¹, nuradyahrahma@gmail.com²

Informasi	Abstract
Volume : 3 Nomor : 7 Bulan : Juli Tahun : 2026 E-ISSN : 3062-9624	<i>Continuous tidal flooding in Sayung District, Demak Regency, has resulted in many plots of land being permanently submerged, rendering them unusable. This situation has given rise to legal issues related to the determination of the status of destroyed land, resulting in the loss of land rights, while legal protection and regulations regarding compensation for land rights holders are inadequate. This study aims to analyze the legal status and mechanisms for determining the status of land destroyed by tidal flooding, as well as the forms of legal protection for land rights holders. The research method used is normative legal research with a statutory approach (statute approach) and a conceptual approach (conceptual approach). Data were obtained through a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials supported by interview results, then analyzed qualitatively. The results show that the determination of the status of destroyed land is carried out based on the provisions of laws and regulations in the land sector through the stages of identification, inventory, field assessment, socialization, and determination by the Land Office. This determination results in the loss of land rights and the invalidity of land title certificates. However, various obstacles remain in its implementation, including a suboptimal land status determination process, the ongoing obligation to pay Land and Building Tax (PBB) on submerged land, low public understanding of the procedures for determining lost land, and the absence of regulations regarding compensation for land rights holders. The legal protection provided remains administrative in nature and does not provide adequate economic protection. This study concludes that the implementation of the land status determination process in Sayung District, Demak Regency, has a legal basis, but its implementation has not provided optimal legal protection for land rights holders. Therefore, regulatory improvements, synchronization of policies between agencies, and regulations regarding compensation are needed to ensure legal certainty, justice, and more effective protection for affected communities.</i> Keyword: <i>Determination of Destroyed Land, Destroyed Land, Rob Flood, Land Rights, Legal Protection.</i>

Abstrak

Banjir rob yang terjadi secara terus-menerus di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak mengakibatkan banyak bidang tanah tenggelam secara permanen sehingga tidak lagi dapat dimanfaatkan. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan hukum terkait penetapan status tanah musnah yang berakibat pada hapusnya hak atas tanah, sementara perlindungan hukum dan pengaturan mengenai kompensasi bagi pemegang hak atas tanah belum memadai. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum dan mekanisme penetapan status tanah musnah akibat banjir rob serta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang didukung dengan hasil wawancara, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan status tanah musnah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan melalui tahapan identifikasi, inventarisasi, pengkajian lapangan, sosialisasi, dan penetapan oleh Kantor Pertanahan. Penetapan tersebut mengakibatkan hapusnya hak atas tanah serta tidak berlakunya sertifikat hak atas tanah. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat berbagai kendala, antara lain belum optimalnya proses penetapan, masih adanya kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang telah tenggelam, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur penetapan tanah musnah, serta belum adanya pengaturan mengenai ganti kerugian atau kompensasi bagi pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum yang diberikan masih bersifat administratif dan belum memberikan perlindungan ekonomi yang memadai. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan penetapan status tanah musnah di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak telah memiliki dasar hukum, namun implementasinya belum memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan regulasi, sinkronisasi kebijakan antarinstansi, serta pengaturan mengenai kompensasi guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang lebih efektif bagi masyarakat terdampak.

Kata Kunci: Penetapan Tanah Musnah, Tanah Musnah, Banjir Rob, Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum.

A. PENDAHULUAN

Hak atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang fundamental dalam sistem hukum Indonesia. Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain memiliki nilai ekonomi, tanah juga mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, negara berkewajiban memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap setiap hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.¹

¹ Insyirah Fatimah Hidayat, "Hak Kebendaan dalam Hukum Perdata," <https://www.kinilegal.com/hak-kebendaan-dalam-hukum-perdata>, diakses 5 Agustus 2025

Hak atas tanah tidak bersifat mutlak dan dapat hapus karena alasan-alasan tertentu. Salah satu penyebab hapusnya hak atas tanah adalah musnahnya objek tanah itu sendiri. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 27 huruf b UUPA yang kemudian dipertegas melalui Pasal 66 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah. Regulasi tersebut mengatur bahwa apabila tanah telah memenuhi kriteria sebagai tanah musnah, maka hak atas tanah hapus dan tanah kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.²

Permasalahan muncul ketika ketentuan normatif tersebut dihadapkan pada kondisi empiris berupa banjir rob yang terus terjadi di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Banjir rob yang dipicu oleh kenaikan muka air laut dan penurunan muka tanah (land subsidence) menyebabkan banyak bidang tanah tenggelam secara permanen sehingga tidak lagi dapat dimanfaatkan.³ Namun, hingga saat ini masih banyak tanah yang secara faktual telah hilang atau tidak dapat digunakan tetapi secara administratif masih tercatat sebagai hak milik, bahkan sebagian pemegang hak masih dibebani kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara keadaan faktual dengan data administrasi pertanahan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Ketidakpastian tersebut juga berkaitan dengan belum optimalnya pelaksanaan kewajiban negara dalam menjamin kepastian hukum melalui pemeliharaan data pertanahan sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Walaupun Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 telah mengatur tata cara penetapan tanah musnah, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala, terutama dalam proses verifikasi, penetapan status tanah musnah, dan pembaruan data pertanahan. Akibatnya, pemegang hak atas tanah tetap menanggung berbagai konsekuensi hukum dan administratif atas tanah yang secara nyata telah musnah.⁴

Permasalahan tersebut juga berdampak pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah dengan status yuridisnya menyebabkan pemegang hak kehilangan kepastian mengenai status kepemilikannya, sementara hak atas pemanfaatan tanah telah hilang akibat bencana. Keadaan ini berpotensi bertentangan dengan

² Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9:1 (2017), hlm. 22.

³ Portal Pemerintah Kabupaten Demak, "Upaya Pemkab Demak Tangani Rob di Sayung," <https://demakkab.go.id/news/upaya-pemkab-demak-tangani-rob-di-sayung>, diakses 27 Mei 2025.

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2–5.

prinsip kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai sarana perlindungan hukum bagi masyarakat.⁵

Persoalan tanah musnah telah muncul dalam praktik peradilan, salah satunya melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/Pid.B/2018/PTUN.JKT mengenai tanah yang hilang akibat abrasi di Kabupaten Belitung Timur. Dalam putusan tersebut, pengadilan menyatakan bahwa tanah yang hilang akibat abrasi merupakan tanah musnah sehingga hak atas tanahnya hapus. Selain itu, pengadilan juga memerintahkan Menteri ATR/BPN untuk menerbitkan keputusan pencabutan hak serta memberikan santunan kepada pemegang hak. Putusan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah musnah masih memerlukan peran aktif negara melalui kebijakan administratif maupun putusan pengadilan.

Berbeda dengan kasus tersebut, hingga saat ini belum terdapat penyelesaian hukum yang komprehensif terhadap tanah yang tenggelam akibat banjir rob di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Belum adanya penetapan status tanah musnah secara menyeluruh menyebabkan masyarakat masih berada dalam kondisi ketidakpastian hukum mengenai status hak atas tanahnya serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh.

Berdasarkan telaah penelitian terdahulu, kajian mengenai tanah musnah masih didominasi oleh pembahasan mengenai abrasi pantai dan tsunami. Sementara itu, penelitian yang secara khusus mengkaji penetapan status tanah musnah akibat banjir rob, khususnya di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, masih sangat terbatas. Padahal karakteristik banjir rob yang berlangsung secara bertahap dan dipengaruhi oleh fenomena penurunan muka tanah menimbulkan persoalan hukum yang berbeda dibandingkan dengan bencana yang terjadi secara tiba-tiba. Selain itu, belum terdapat kajian yang secara komprehensif menganalisis hubungan antara mekanisme penetapan tanah musnah, kepastian hukum pemegang hak atas tanah, dan tanggung jawab negara dalam pembaruan administrasi pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut, diperlukan penelitian yang mengkaji penetapan status tanah musnah akibat banjir rob dari perspektif hukum agraria, khususnya mengenai mekanisme penetapan status tanah musnah, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta bentuk tanggung jawab negara dalam mewujudkan kepastian hukum.

⁵ Anam, "Implikasi Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah yang Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Hukum Perolehan Tanah di Indonesia," *AT-TAKLIM: Jurnal Pendidikan Multidisiplin*, Vol. 2: 6 (Juni 2025),

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris-normatif yang menggabungkan kajian norma hukum dengan fakta di lapangan. Pendekatan normatif digunakan untuk menganalisis peraturan, konsep, dan asas hukum terkait penetapan tanah musnah, sedangkan pendekatan empiris untuk mengkaji pelaksanaannya serta kondisi pemegang hak atas tanah terdampak banjir rob di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis status hukum tanah terdampak banjir rob serta menganalisis mekanisme penetapan tanah musnah dan akibat hukumnya bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum dan fakta di lapangan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Status Hukum dan Mekanisme Penetapan Status Tanah Musnah Bagi Pemegang

Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, merupakan salah satu wilayah pesisir utara Jawa Tengah yang mengalami banjir rob secara terus-menerus dengan tingkat keparahan yang semakin meningkat. Fenomena ini tidak hanya disebabkan oleh pasang air laut, tetapi juga dipengaruhi oleh penurunan muka tanah (*land subsidence*) yang berkisar antara 7–21 cm per tahun selama periode 2021–2023.⁶ Akibatnya, luas genangan rob mencapai sekitar 1.266,52 hektar dan menyebabkan semakin banyak bidang tanah kehilangan fungsi ekonominya serta berpotensi menjadi tanah musnah.⁷

Wilayah yang paling terdampak adalah Desa Purwosari dan Desa Sidogemah. Di Desa Purwosari, banjir rob mulai terjadi sekitar tahun 2000 dan terus meluas hingga menggenangi kawasan permukiman. Sementara itu, di Desa Sidogemah, sekitar 95% wilayah mengalami rob permanen dan hampir seluruh wilayah terdampak sejak tahun 2016. Pada beberapa lokasi, batas-batas bidang tanah masih dapat dikenali, sedangkan di lokasi lainnya telah tertutup air sehingga sulit diidentifikasi.⁸

Dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir, luas wilayah yang terdampak terus bertambah. Sebelum pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak, kondisi rob mencapai puncaknya pada periode 2015–2024. Pada saat pasang tertinggi, sekitar 90% wilayah Desa

⁶ Khalida Khairullah, Azis Rifai, dan Elis Indrayanti, "Studi Luasan Genangan Banjir Rob Akibat Kenaikan Muka Air Laut dan Penurunan Muka Tanah di Kecamatan Sayung, Demak," *Indonesian Journal of Oceanography*, Vol. 6: 4 (2024), hlm. 316–323.

⁷ Khalida Khadija Khairullah, Azis Rifai, dan Elis Indrayanti, "Studi Luasan Genangan Banjir Rob Akibat Kenaikan Muka Air Laut dan Penurunan Muka Tanah di Kecamatan Sayung, Demak," *Indonesian Journal of Oceanography*, Vol. 6: 4 (2024), hlm. 316–323..

⁸ Agus Sabdono, Supriharyono, dan Ambariyanto, "Dampak Banjir Rob terhadap Perubahan Wilayah Pesisir di Kabupaten Demak," *Jurnal Kelautan Tropis*, Vol. 20, No. 1 (2017), hlm. 56.

Sidogemah tergenang, sedangkan di Desa Purwosari sekitar 60% tanah masyarakat telah tenggelam dan tidak lagi dapat dimanfaatkan sesuai fungsi semula.⁹

Banjir rob juga menimbulkan dampak sosial, ekonomi, dan infrastruktur yang signifikan. Banyak lahan pertanian tidak lagi produktif sehingga dialihfungsikan menjadi tambak, meskipun hasilnya terus menurun akibat genangan dan berbagai kendala di lapangan. Nilai ekonomi tanah ikut menurun, ditandai dengan turunnya harga sewa lahan serta beralihnya mata pencaharian masyarakat dari sektor pertanian ke sektor industri. Dari sisi infrastruktur, masyarakat harus berulang kali meninggikan rumah dan jalan sebagai bentuk adaptasi terhadap genangan yang terus meningkat. Kondisi tersebut menyebabkan meningkatnya beban ekonomi masyarakat, menurunnya kualitas hidup, serta mendorong sebagian penduduk meninggalkan wilayah terdampak.¹⁰

1. Status Hukum Atas Tanah yang Tenggelam akibat banjir Rob

Pemerintah Desa Sidogemah telah melakukan pendataan dan identifikasi terhadap masyarakat yang terdampak, khususnya terkait kondisi lahan yang mengalami perubahan akibat dampak lingkungan. Kepala Desa Sidogemah juga telah melaporkan kondisi tersebut kepada Badan Teknologi Kemaritiman (BTKKN) sebagai upaya memperoleh perhatian dan kemungkinan adanya kebijakan keringanan atau penanganan lebih lanjut.¹¹ Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penanganan dampak banjir rob memerlukan dukungan kebijakan pemerintah yang terintegrasi, mengingat permasalahan yang ditimbulkan tidak hanya menyangkut aspek lingkungan, tetapi juga berimplikasi terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat dan status hukum tanah yang terdampak.¹²

Pemerintah Desa Purwosari dan Sidogemah telah melaporkan kondisi tanah terdampak banjir rob kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun hingga saat ini belum dilakukan kunjungan langsung ke lokasi terdampak di Kecamatan Sayung. BPN belum pernah datang secara langsung ke wilayah terdampak dan lebih sering berkoordinasi dengan pihak Pemerintah Desa tanpa adanya tindak lanjut berupa kegiatan pengukuran lapangan

⁹ Tiara Dwi Rahayu, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, Vol. 2: 2 (2023),

¹⁰ Subejo, dkk., *Mobilitas Penduduk, Kemiskinan, dan Ketahanan Pangan di Daerah Bencana: Kasus Desa Timbulsloko, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah*, Laporan Penelitian, Fakultas Pertanian Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2020, hlm. 37–39.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Hanafi Kepala Desa Sidogemah di Kantor Desa Sidogemah, Desa Sidogemah, 9 Juni 2026

¹² Annisa Sarasadi dan Iwan Rudiarto, "Kerentanan dan Strategi Adaptasi Masyarakat terhadap Bencana Rob di Kawasan Pesisir Kecamatan Sayung Kabupaten Demak," *Jurnal Teknik PWK*, Vol. 10: 2 (2021), hlm. 91–102.

oleh BPN.¹³ Selain itu, BPN hanya melakukan pengukuran terhadap tanah yang terdampak pembangunan Tol Semarang–Demak, sedangkan tanah masyarakat yang terdampak banjir rob belum mendapatkan perlakuan yang sama.¹⁴ Hingga saat ini belum terdapat pengukuran ulang maupun pendataan resmi dari BPN terhadap tanah yang mengalami penenggelaman akibat rob di Kecamatan Sayung, terutama di Desa Sidogemah dan Desa Purwosari. Kondisi ini berkaitan dengan tetap diberlakukannya kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada masyarakat. Dari perspektif perlindungan hukum, tidak adanya pengukuran ulang serta masih berlakunya PBB pada tanah yang secara faktual tidak dapat dimanfaatkan menunjukkan belum optimalnya perlindungan hukum preventif bagi masyarakat terdampak bencana. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya ketidaksesuaian antara data administrasi pertanahan dengan kondisi fisik objek tanah di lapangan, sehingga menimbulkan persoalan kepastian hukum bagi pemegang hak maupun wajib pajak.¹⁵

Kualitas dan akurasi data bidang tanah, baik data spasial maupun data yuridis, merupakan aspek penting dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan serta memerlukan pemutakhiran yang berkelanjutan agar sesuai dengan kondisi faktual di lapangan.¹⁶ Dalam sistem pendaftaran tanah, kesesuaian antara data fisik dan data yuridis merupakan unsur penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Ketika kesesuaian tersebut tidak terpenuhi, maka terjadi disfungsi administratif yang berimplikasi pada kebijakan turunan, termasuk pengenaan pajak daerah.¹⁷ Oleh karena itu, diperlukan langkah aktif dari Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pemetaan ulang (*re-measurement*) dan pembaruan data bidang tanah yang terdampak rob secara sistematis dan berkelanjutan. Pembaruan data tersebut penting untuk memastikan bahwa basis data pertanahan mencerminkan kondisi faktual di lapangan, sehingga kebijakan pertanahan dan perpajakan dapat diterapkan secara lebih adil, proporsional, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat terdampak.¹⁸

¹³ Wawancara dengan Bapak Arif di Rumah Bapak Arif, Desa Purwosari, Kecamatan Sayung, 9 Juni 2026

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Joni Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak di Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak, Selasa 9 Juni 2026

¹⁵ Khairullah, K. K., Rifai, A., dan Indrayanti, E., "Studi Luasan Genangan Banjir Rob Akibat Kenaikan Muka Air Laut dan Penurunan Muka Tanah di Kecamatan Sayung, Demak," *Indonesian Journal of Oceanography*, Vol. 6: 4 (2024), hlm. 316–323.

¹⁶ Hendry Yuli Wibowo dan Diyono, "Implementasi Data Geospasial Bidang Tanah dalam Standar Administrasi Pertanahan," *Jurnal Pertanahan*, Vol. 14: 2 (2024),

¹⁷ Sari, D. P., dan Santoso, B., "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 29: 3 (2022), hlm. 412–414.

¹⁸ Nurhidayah, R., "Perlindungan Hukum Masyarakat Pesisir dalam Perubahan Status Tanah Akibat Bencana Alam," *Jurnal RechtsVinding (BPHN)*, Vol. 11: 2 (2022), hlm. 187–189.

Kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di wilayah terdampak banjir rob masih tetap diberlakukan kepada masyarakat, di mana sebagian warga masih menerima tagihan setiap tahun tanpa penghentian, sehingga tetap dibebani kewajiban pajak atas tanah yang secara administratif masih tercatat sebagai objek pajak. Selain itu, terdapat kondisi yang bervariasi dalam penerapan PBB di lapangan. Salah satu warga bahkan mengalami peningkatan nilai pajak karena objek tanahnya dikategorikan berada dalam kawasan perkotaan, khususnya rumah yang terletak di sepanjang Jalan Pantai Utara (Pantura).¹⁹ Terdapat beberapa kasus tertentu yang tidak lagi ditagihkan secara langsung kepada masyarakat karena telah ditangani oleh Pemerintah Kabupaten.²⁰ Namun demikian, secara umum mekanisme pemungutan PBB masih tetap berjalan dan kewajiban pembayaran pajak masih dibebankan kepada masyarakat di wilayah terdampak. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara administrasi perpajakan dan kondisi faktual objek pajak, karena kewajiban PBB tetap dikenakan meskipun sebagian tanah telah kehilangan fungsi dan manfaat ekonominya akibat genangan rob yang berlangsung secara permanen.²¹

Pemerintah Desa Sidogemah dan Desa Purwosari pernah mengusulkan keringanan atau penghapusan PBB bagi masyarakat terdampak banjir rob sebagai respons terhadap perubahan fisik lahan yang signifikan. Namun, usulan tersebut hingga saat ini belum mendapat tindak lanjut atau keputusan dari instansi berwenang, sehingga pemerintah desa masih menunggu kejelasan mekanismenya. Di sisi lain, ditegaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan merupakan instansi yang memiliki kewenangan dalam penagihan maupun penghapusan PBB, karena PBB-P2 merupakan pajak daerah yang pengelolaannya berada pada Pemerintah Daerah melalui perangkat daerah yang membidangi perpajakan.²² Oleh karena itu, meskipun terdapat usulan keringanan atau penghapusan PBB dari pemerintah desa, pelaksanaan dan penetapan kebijakannya tetap berada pada otoritas perpajakan daerah yang berwenang.

Dalam perspektif hukum pajak daerah, kondisi tersebut menimbulkan persoalan. Berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, PBB dikenakan atas bumi atau

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Arif Warga Desa Purwosari, Desa Purwosari, Kecamatan Sayung, 9 Juni 2026

²⁰ Wawancara dengan Ibu Unwana Warga Desa Purwosari, Desa Purwosari, Kecamatan Sayung, 9 Juni 2026

²¹ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung: Eresco, 1992, hlm. 16–18

²² Wawancara dengan Bapak Joni Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak di Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak, 9 Juni 2026

bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa objek pajak tidak hanya didasarkan pada kepemilikan formal, tetapi juga pada penguasaan dan pemanfaatan yang memberikan manfaat ekonomi. Namun, di Desa Sidogemah dan Desa Purwosari, sebagian tanah telah tenggelam akibat banjir rob sehingga tidak lagi dapat digunakan atau dimanfaatkan, yang menimbulkan pertanyaan mengenai dasar hukum pemungutan PBB terhadap tanah yang secara faktual telah kehilangan fungsi dan manfaatnya. Dari sudut pandang asas keadilan perpajakan (*tax justice*), pemungutan pajak seharusnya dilakukan secara adil dan proporsional dengan memperhatikan kondisi objek maupun kemampuan subjek pajak.²³ Ketika tanah sebagai objek PBB telah tenggelam dan tidak lagi memberikan manfaat ekonomi kepada pemegang hak, pembebanan kewajiban pajak berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Pemegang hak tidak lagi memperoleh manfaat, hasil, maupun nilai ekonomi dari tanah tersebut, sementara negara masih mempertahankan objek pajak secara administratif meskipun secara faktual telah kehilangan fungsi dan nilai guna sebagai dasar pengenaan PBB. Keadaan ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak tidak lagi mencerminkan prinsip manfaat (*benefit principle*), karena wajib pajak tidak memperoleh manfaat nyata dari objek yang dikenakan pajak, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam pembebanan pajak.²⁴

Kemudian bidang tanah yang secara fisik telah tenggelam secara permanen dan tidak lagi dapat diidentifikasi maupun dimanfaatkan, pemungutan PBB dapat dinilai telah kehilangan dasar objek hukum yang menjadi landasan pengenaan pajak. Tetap dipungutnya PBB atas tanah yang telah tenggelam secara permanen, terjadi kesenjangan antara legalitas administratif dan realitas faktual objek pajak, sehingga tujuan keadilan pajak yang mensyaratkan keseimbangan antara hak dan kewajiban wajib pajak menjadi sulit terwujud.²⁵ Dengan demikian, terdapat ketidaksesuaian antara data administrasi perpajakan dan kondisi riil di lapangan, sehingga masyarakat tetap dibebani kewajiban perpajakan atas tanah yang secara faktual sudah tidak lagi memberikan manfaat.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya keterpisahan kewenangan antara administrasi pertanahan dan administrasi perpajakan yang menimbulkan dualisme data dalam implementasi kebijakan. Di satu sisi, data pertanahan belum sepenuhnya diperbarui

²³ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung: Eresco, 1992, hlm. 16–18; Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi 8, Jakarta: Salemba Empat, 2022, hlm. 30–32

²⁴ Minollah, "Telaah Asas Keadilan dalam Pemungutan Pajak Rokok," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5:1 (2017), hlm. 3–5

²⁵ Gladwin Wijaya dan Urbanisasi, "Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Sistem Perpajakan Indonesia," *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan*, Vol. 4:2 (2025)

untuk mencerminkan perubahan fisik tanah akibat banjir rob, sedangkan di sisi lain data perpajakan masih memperlakukan tanah tersebut sebagai objek pajak aktif yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi masyarakat terdampak.²⁶ Sepanjang status tanah tersebut belum ditetapkan sebagai tanah musnah dan data objek pajak belum diperbarui oleh pemerintah daerah, kewajiban PBB tetap melekat pada subjek pajak. Kesenjangan tersebut menunjukkan bahwa sistem administrasi perpajakan masih lebih berorientasi pada keberadaan data formal daripada kondisi faktual objek pajak. Akibatnya, masyarakat tetap dibebani kewajiban perpajakan atas tanah yang secara nyata telah kehilangan fungsi dan manfaatnya, sehingga tujuan perlindungan hukum dan keadilan substantif bagi korban banjir rob belum sepenuhnya terwujud.²⁷ Keadaan ini menunjukkan bahwa akurasi dan integrasi data antarinstansi menjadi faktor penting dalam menjamin bahwa pemungutan PBB dilakukan berdasarkan kondisi objek pajak yang sebenarnya serta sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.²⁸

2. Penetapan Tanah Musnah dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah Akibat Banjir Rob

Penetapan tanah musnah dalam hukum agraria Indonesia mengatur hapusnya hak pengelolaan atau hak atas tanah karena tanah telah berubah dari bentuk asalnya akibat peristiwa alam sehingga tidak lagi dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Dasar hukum penghapusan hak atas tanah karena tanah musnah diatur dalam Pasal 27 huruf b, Pasal 34 huruf f, dan Pasal 40 huruf f Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kemudian dipertegas dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa tanah yang tidak dapat diidentifikasi lagi akibat peristiwa alam dapat dinyatakan sebagai tanah musnah sehingga hak atas tanahnya hapus.

Ketentuan tersebut diimplementasikan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2024. Peraturan ini mengatur mekanisme penetapan tanah musnah yang meliputi penetapan lokasi, pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah, sosialisasi, identifikasi, inventarisasi dan

²⁶ Hadi Arnowo, "Tata Kelola Peta di dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) Menuju Terwujudnya Sistem Peta Tunggal," *Jurnal Pertanahan*, Vol. 10:1 (2020), hlm. 1–12

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 179–182; Reza Nur Amrin dkk.

²⁸ Hendry Yuli Wibowo dan Diyono, "Implementasi Data Geospasial Bidang Tanah dalam Standar" *Administrasi Pertanahan*, *Jurnal Pertanahan*, Vol. 14:2 (2024), hlm. 127–138.

pengkajian, pengumuman, pemberian kesempatan kepada pemegang hak untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi, serta penerbitan keputusan penetapan tanah musnah. Seluruh tahapan tersebut dimaksudkan untuk menjamin bahwa penetapan tanah musnah dilakukan secara objektif, berdasarkan data fisik dan yuridis yang akurat, serta tetap memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.²⁹

Pada tahap penetapan lokasi, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah berdasarkan hasil pemantauan, evaluasi, atau informasi dari instansi pemerintah maupun masyarakat. Penetapan tersebut disertai peta lokasi dan data awal bidang tanah sebagai dasar pelaksanaan identifikasi dan pengkajian oleh Tim Peneliti Tanah Musnah. Selanjutnya, tim melaksanakan identifikasi, inventarisasi, dan pengkajian terhadap bidang tanah yang terindikasi musnah, kemudian menyusun risalah yang menjadi dasar rekomendasi penetapan tanah musnah.³⁰

Sebagai bentuk perlindungan hukum preventif, Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 mewajibkan dilaksanakannya sosialisasi kepada masyarakat serta pengumuman terhadap bidang tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah musnah. Selama masa pengumuman tersebut, pemegang hak diberikan hak prioritas untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi dengan menyampaikan surat pernyataan kepada Kantor Pertanahan. Apabila pemegang hak menyatakan kesediaannya, diberikan jangka waktu paling lama satu tahun untuk melaksanakan rekonstruksi atau reklamasi. Sebaliknya, apabila hak prioritas tersebut tidak digunakan, bidang tanah dapat ditetapkan sebagai tanah musnah melalui keputusan Kepala Kantor Pertanahan.³¹

Berdasarkan Pasal 2 Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021, suatu bidang tanah dapat ditetapkan sebagai tanah musnah apabila memenuhi tiga kriteria secara kumulatif, yaitu telah berubah dari bentuk asalnya akibat peristiwa alam, tidak dapat diidentifikasi lagi, serta tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.³²

Berdasarkan hasil penelitian di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, tanah yang terdampak banjir rob pada prinsipnya telah memenuhi ketiga kriteria tersebut. Pertama,

²⁹ Bunga Desyana Pratami dkk., "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021," hlm. 223.

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 460–465

³¹ Andi Kurniawan, "Kepastian Hukum Penetapan Tanah Musnah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 30:2 (2023), hlm. 245–246.

³² Reza Nur Amrin, Anan Haji Imantaka, Enny Tatagelo Narince Yanengga, dan Gita Cahyani Maulida, "Status Hukum Hak Atas Tanah yang Terkena Bencana Alam," *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5:1 (2022)

bidang tanah telah mengalami perubahan fisik secara permanen akibat genangan air laut sehingga kehilangan bentuk asalnya. Kedua, batas-batas bidang tanah telah mengalami perubahan yang mengakibatkan identitas fisik tanah sulit dikenali, meskipun dalam praktik masih terdapat penafsiran bahwa tanah belum dapat dinyatakan musnah selama koordinat bidang tanah masih dapat dipetakan. Penafsiran tersebut menunjukkan bahwa kriteria "tidak dapat diidentifikasi lagi" masih dipahami secara administratif, padahal secara substantif tanah telah kehilangan fungsi dan identitasnya sebagai objek hak atas tanah. Ketiga, tanah tidak lagi dapat difungsikan, digunakan, maupun dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar bangunan telah tenggelam lebih dari setengah, lahan tidak lagi dapat dimanfaatkan, dan banyak pemegang hak telah meninggalkan lokasi karena tidak lagi layak dihuni maupun digunakan sebagai sumber penghidupan.

Dalam perspektif hukum agraria, tanah memiliki fungsi sosial yang menjadi dasar hubungan hukum antara pemegang hak dengan objek haknya. Oleh karena itu, ketika tanah telah musnah akibat peristiwa alam, penghapusan hubungan hukum tersebut harus dilakukan melalui mekanisme yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional bagi negara untuk menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan terhadap masyarakat yang kehilangan tanah akibat bencana.³³

Hasil penelitian menunjukkan bahwa UUPA tidak secara tegas menyebutkan bencana alam sebagai penyebab hapusnya hak atas tanah, melainkan menentukan bahwa hak atas tanah hapus apabila tanahnya musnah sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf b, Pasal 34 huruf f, dan Pasal 40 huruf f UUPA. Dengan demikian, banjir rob tidak serta-merta menghapus hak atas tanah, melainkan harus terlebih dahulu memenuhi kriteria tanah musnah sebagaimana diatur dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pendapat Urip Santoso yang menyatakan bahwa hapusnya hak atas tanah terjadi karena objek hak telah hilang semakin memperkuat bahwa hilangnya objek hak merupakan dasar berakhirnya hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah.³⁴

Untuk menjamin kepastian hukum, Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi sebelum diterbitkan Keputusan Penetapan Tanah Musnah. Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk

³³ Ibid, Hlm 10.

³⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 107–109.

mempertahankan haknya. Akan tetapi, berdasarkan hasil penelitian di Kecamatan Sayung, pelaksanaan hak prioritas tersebut sulit diwujudkan karena banjir rob telah berlangsung secara permanen dan kemampuan ekonomi masyarakat sangat terbatas. Akibatnya, perlindungan hukum yang diberikan secara normatif belum sepenuhnya efektif dalam praktik.³⁵

Perlindungan hukum juga diberikan melalui Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 yang mengatur penanganan dampak sosial kemasyarakatan terhadap tanah musnah yang digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pengaturan tersebut memberikan hak kepada pemegang hak atas tanah yang tidak menggunakan hak prioritas rekonstruksi atau reklamasi untuk memperoleh Dana Kerohiman, yang kemudian dalam Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 dihitung sebagai ganti kerugian berdasarkan penilaian oleh Penilai Pertanahan. Perubahan tersebut memberikan kepastian hukum yang lebih baik dalam mekanisme pemberian kompensasi.³⁶

Meskipun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum tersebut belum berlaku bagi seluruh masyarakat yang kehilangan tanah akibat banjir rob. Dana Kerohiman atau ganti kerugian hanya diberikan terhadap tanah yang digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, sedangkan masyarakat yang kehilangan tanah di luar wilayah proyek pemerintah tidak memperoleh mekanisme kompensasi yang sebanding. Akibatnya, pemegang hak atas tanah yang mengalami kerugian dengan kondisi faktual yang sama memperoleh perlakuan hukum yang berbeda semata-mata karena lokasi tanahnya tidak termasuk dalam proyek pembangunan pemerintah.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya perbedaan perlindungan hukum berdasarkan tujuan penggunaan tanah, bukan berdasarkan tingkat kerugian yang dialami masyarakat. Dari perspektif asas keadilan, perbedaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidaksetaraan perlindungan hukum terhadap korban bencana. Hal ini semakin terlihat dari hasil penelitian yang menunjukkan bahwa hingga saat ini belum terdapat penetapan tanah musnah terhadap tanah terdampak banjir rob di Kecamatan Sayung. Akibatnya, terjadi ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah yang telah tenggelam dengan status yuridisnya yang masih tercatat sebagai hak atas tanah. Selama Keputusan Penetapan Tanah Musnah belum diterbitkan, hak atas tanah

³⁵ Nita Anggraeni, "Penetapan Tanah Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum UNIGRES* 6, no. 1 (2023): 89–96.

³⁶ Handayani, Helly. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Tanah Musnah Pada Pengadaan Tanah Tol Semarang Demak*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung, 2025.

tidak hapus secara otomatis meskipun objek tanah secara fisik telah hilang. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum sekaligus menghambat pemenuhan hak masyarakat, termasuk kepastian mengenai mekanisme kompensasi.³⁷

Temuan penelitian juga menunjukkan adanya persoalan lain berupa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap bidang tanah yang secara fisik telah tenggelam di Desa Sidogemah dan Desa Purwosari. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, PBB dikenakan atas bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan. Dalam kondisi tanah yang telah musnah secara fisik, unsur penguasaan dan pemanfaatan secara efektif tidak lagi terpenuhi sehingga pemungutan PBB terhadap objek tersebut berpotensi tidak lagi sejalan dengan asas manfaat dan asas keadilan dalam perpajakan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah musnah belum terlaksana secara optimal, terutama bagi masyarakat yang tanahnya berada di luar wilayah pembangunan untuk kepentingan umum atau Proyek Strategis Nasional. Perbedaan perlakuan antara masyarakat yang memperoleh ganti kerugian melalui mekanisme pengadaan tanah dan masyarakat yang kehilangan tanah akibat banjir rob menunjukkan adanya kesenjangan perlindungan hukum. Dari perspektif keadilan distributif, kondisi tersebut mencerminkan belum meratanya distribusi perlindungan negara terhadap masyarakat yang mengalami kehilangan tanah akibat bencana alam.

Selain itu, ketentuan mengenai hak prioritas rekonstruksi atau reklamasi belum sepenuhnya efektif karena tidak diikuti dengan dukungan pembiayaan maupun bantuan teknis dari pemerintah. Dalam praktik, keterbatasan ekonomi masyarakat menyebabkan hak tersebut sulit dilaksanakan sehingga perlindungan hukum yang diberikan lebih bersifat normatif daripada implementatif. Kondisi ini diperparah oleh belum adanya penetapan tanah musnah, belum sinkronnya kebijakan pertanahan dengan kebijakan perpajakan, serta terbatasnya mekanisme kompensasi bagi masyarakat di luar proyek strategis nasional.³⁸

³⁷ Pratami, Bunga Desyana, et al. "Status hukum tanah musnah berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021." *Officium Notarium* 1.2 (2021): 218-229.

³⁸ Cahyono, Agung Dwi, and Anies Marsudiati Purbadiri. "Kedudukan Status Tanah Hak Milik Terindikasi Musnah Setelah Terdampak Erupsi Gunung Semeru." *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 11.2 (2023), hlm. 122-140.

3. Mekanisme penetapan tanah musnah

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2024. Mekanisme tersebut terdiri atas beberapa tahapan yang dilaksanakan secara berurutan untuk menjamin kepastian hukum dalam penetapan tanah musnah.³⁹

1. Tahap pertama adalah pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah oleh Kepala Kantor Pertanahan. Tim ini melibatkan unsur Kantor Pertanahan, Satuan Tugas (Satgas), Kementerian Kelautan dan Perikanan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Pertanian, serta instansi teknis terkait yang bertugas melakukan penelitian dan verifikasi terhadap bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah.
2. Tahap kedua adalah sosialisasi kepada masyarakat terdampak. Sosialisasi bertujuan memberikan informasi mengenai proses penetapan tanah musnah, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, serta hak prioritas untuk melakukan reklamasi atau rekonstruksi sebelum diterbitkannya keputusan penetapan tanah musnah.
3. Tahap ketiga adalah identifikasi, inventarisasi, dan pengkajian terhadap bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah. Pada tahap ini Tim Peneliti melakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, verifikasi lapangan, serta pengkajian terhadap kondisi tanah untuk menentukan apakah telah memenuhi kriteria tanah musnah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
4. Tahap keempat adalah pengumuman hasil identifikasi kepada masyarakat. Pengumuman dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah menyampaikan keberatan atau menyatakan kesediaan melakukan reklamasi atau rekonstruksi dalam jangka waktu satu tahun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Tahap kelima adalah pelaksanaan hak prioritas reklamasi atau rekonstruksi oleh pemegang hak atas tanah. Apabila dalam jangka waktu yang diberikan pemegang

³⁹ Wawancara dengan Bapak Joni Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak di Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak, Selasa 9 Juni 2026

hak tidak menggunakan hak prioritas tersebut, proses penetapan tanah musnah dapat dilanjutkan.

6. Tahap terakhir adalah penerbitan Keputusan Penetapan Tanah Musnah oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan hasil penelitian Tim Peneliti Tanah Musnah. Keputusan tersebut menjadi dasar hapusnya hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak, mekanisme tersebut telah diterapkan terhadap bidang-bidang tanah yang berada di Desa Sriwulan, Bedono, dan Purwosari melalui tahapan identifikasi, inventarisasi, verifikasi lapangan, hingga penerbitan keputusan penetapan tanah musnah. Namun demikian, pelaksanaan hak prioritas reklamasi atau rekonstruksi masih menghadapi kendala karena kondisi banjir rob yang bersifat permanen serta keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat.

4. Kewenangan ATR/BPN Kabupaten Demak dalam Penetapan Tanah Musnah

Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Demak memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan yang berkaitan dengan penetapan tanah musnah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2024. Kewenangan tersebut meliputi pelaksanaan tahapan penetapan tanah musnah mulai dari pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah, penetapan lokasi, sosialisasi, identifikasi, inventarisasi, pengkajian, pengumuman, hingga penerbitan Keputusan Penetapan Tanah Musnah.⁴⁰

Dalam melaksanakan kewenangannya, ATR/BPN Kabupaten Demak melakukan koordinasi dengan pemerintah desa, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Kelautan dan Perikanan, Kementerian Pertanian, serta instansi teknis lainnya untuk memperoleh data mengenai kondisi fisik, pemanfaatan, dan status yuridis bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah. Hasil koordinasi tersebut menjadi dasar bagi Tim Peneliti Tanah Musnah dalam menyusun risalah dan rekomendasi penetapan tanah musnah.⁴¹

ATR/BPN Kabupaten Demak juga berwenang melakukan pemutakhiran data pertanahan terhadap bidang tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah musnah. Selama belum

⁴⁰ Maulana, Afrizal. *Analisis Spasial Dampak Terjadinya Tanah Terindikasi Musnah Di Kabupaten Demak*. Diss. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024.

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Joni Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak di Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak, Selasa 9 Juni 2026

diterbitkan Keputusan Penetapan Tanah Musnah, hak atas tanah beserta data pendaftarannya tetap tercatat dalam sistem administrasi pertanahan sehingga status hak atas tanah belum hapus secara hukum.

Berdasarkan hasil penelitian, kewenangan ATR/BPN Kabupaten Demak dalam penetapan tanah musnah telah dilaksanakan pada bidang tanah yang terdampak pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak, khususnya di Desa Sriwulan, Bedono, dan Purwosari. Namun, di luar wilayah tersebut penetapan tanah musnah belum dilaksanakan karena masih memerlukan identifikasi, verifikasi lapangan, dan penelitian lebih lanjut sesuai mekanisme yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, kewenangan ATR/BPN Kabupaten Demak pada dasarnya terbatas pada penyelenggaraan administrasi pertanahan dan penetapan status tanah musnah berdasarkan hasil penelitian Tim Peneliti Tanah Musnah. Penetapan tersebut tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus melalui mekanisme yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Kendala yang Menghambat Perlindungan Hukum dalam Mekanisme Penetapan Tanah Musnah Akibat Bencana Rob di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak

Istilah menghambat perlindungan hukum dalam penelitian ini mengacu pada berbagai faktor yang menyebabkan perlindungan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah tidak dapat terlaksana secara efektif dalam mekanisme penetapan tanah musnah akibat bencana rob. Hambatan tersebut dapat berupa ketidakjelasan norma hukum, kendala administratif, belum optimalnya pelaksanaan prosedur penetapan tanah musnah, keterbatasan koordinasi antarinstansi, maupun belum adanya pengaturan mengenai bentuk perlindungan atau kompensasi bagi pemegang hak atas tanah yang haknya hapus akibat tanah musnah.

1. Kendala Yuridis

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang terdampak bencana rob di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak masih menghadapi berbagai kendala, baik dari aspek yuridis, administratif, teknis, sosial, maupun kebijakan. Kondisi tersebut menyebabkan belum optimalnya pelaksanaan mekanisme penetapan tanah musnah serta belum terpenuhinya kepastian hukum bagi masyarakat yang tanahnya terdampak rob secara berkepanjangan.⁴² Keberadaan bidang-bidang tanah yang secara fisik telah tenggelam atau tidak dapat dimanfaatkan, tetapi secara

⁴² Sukmo Pinuji dan Walter T. de Vries, "Evaluating How Tenure Security in Disaster Management Depends on Land Governance Based on Indonesian Case Study," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 9:1 (2023)

administratif masih tercatat sebagai objek hak atas tanah, menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status hak, kewajiban perpajakan, maupun bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak.⁴³

- a. Belum optimalnya harmonisasi pengaturan mengenai tanah musnah dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai tanah musnah pada dasarnya telah diatur dalam Pasal 66 PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa hak pengelolaan dan hak atas tanah hapus apabila tanahnya musnah. Selanjutnya pengaturan teknis mengenai tata cara penetapan tanah musnah diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 yang kemudian disempurnakan melalui Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2024 tentang Tanah Musnah. Meskipun demikian, dalam praktik masih ditemukan perbedaan pemahaman mengenai kriteria tanah musnah, prosedur penetapan, serta bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak rob.
- b. Adanya perbedaan pemahaman antara masyarakat dan pemerintah mengenai status hukum tanah yang terdampak rob. Sebagian masyarakat masih menganggap bahwa hak atas tanah tetap melekat selama sertifikat masih dimiliki dan tanah tersebut secara historis dapat dibuktikan keberadaannya. Di sisi lain, pemerintah berpendapat bahwa hak atas tanah dapat dihapus apabila tanah tersebut telah memenuhi unsur tanah musnah dan telah ditetapkan melalui prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perbedaan pemahaman tersebut menimbulkan penolakan masyarakat terhadap penetapan tanah musnah dan mempersulit proses perlindungan hukum yang hendak diberikan oleh pemerintah.⁴⁴

2. Kendala Administratif dan Teknis

Kendala administratif dan teknis yang paling dominan adalah sulitnya melakukan inventarisasi dan identifikasi bidang tanah yang telah tertutup air rob

⁴³ Catharina Sinta Anindya Istiningtyas, *Penetapan Tanah Musnah Akibat Abrasi dalam Pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak Seksi I di Kelurahan Trimulyo*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2024, hlm. 125

⁴⁴ Nurul Hidayah dkk., "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah yang Terdampak Banjir Rob di Kabupaten Demak," *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol. 8:2, 2025, hlm. 112.

dalam jangka waktu yang lama.⁴⁵ Penetapan tanah musnah mensyaratkan adanya pembuktian bahwa bidang tanah telah mengalami perubahan bentuk akibat peristiwa alam, tidak dapat dikenali lagi, dan tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya. Dalam kondisi rob permanen, batas-batas bidang tanah sering kali tidak dapat dilihat secara langsung sehingga proses identifikasi memerlukan verifikasi lapangan yang lebih mendalam dan melibatkan berbagai instansi terkait.⁴⁶

3. Kendala Sosial

Dari aspek sosial, kendala yang paling dominan adalah penolakan masyarakat terhadap penetapan tanah musnah. Penolakan tersebut umumnya didasarkan pada anggapan bahwa tanah masih memiliki nilai ekonomi dan masih mungkin direklamasi atau direkonstruksi di masa mendatang.⁴⁷ Selain itu, masyarakat merasa belum memperoleh bentuk perlindungan hukum maupun kompensasi yang memadai atas hilangnya tanah yang mereka miliki.⁴⁸

4. Kendala Kebijakan

Perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak rob di Kecamatan Sayung masih menghadapi kendala berupa belum tersedianya solusi yang mampu menyelesaikan permasalahan secara menyeluruh. Kebijakan pemerintah selama ini lebih berfokus pada penanganan dampak dan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak, sementara penyebab utama rob yang terus berlangsung belum sepenuhnya teratasi. Akibatnya, masyarakat masih mengalami kerugian ekonomi, kehilangan tempat tinggal, dan penurunan kualitas lingkungan hidup tanpa kepastian mengenai pemulihan hak-hak mereka.⁴⁹

Belum optimalnya koordinasi antara Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, instansi perpajakan, dan instansi teknis lainnya dalam penanganan tanah musnah. Kondisi ini menyebabkan ketidaksinkronan data, lambatnya pelaksanaan kebijakan,

⁴⁵ Reza Nur Amrin, Anan Haji Imantaka, Enny Tatagelo Narince Yanengga, dan Gita Cahyani Maulida, "Status Hukum Hak Atas Tanah yang Terkena Bencana Alam," *Tunas Agraria: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 5:1 (2022)

⁴⁶ Nita Anggraeni, "Penetapan Tanah Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum UNIGRES*, Vol. 6:1, 2023, hlm. 89.

⁴⁷ Bunga Desyana Pratami, Rindiana Larasati, Sri Ratu Ratna Intan, dan Iqbal Kamalludin, "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021," *Officium Notarium: Jurnal Notariat*, Vol. 1:2 (2022)

⁴⁸ Wawancara dengan Warga Desa Purwosari dan Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, 9 Juni 2026

⁴⁹ Catharina Sinta Anindya Istiningtyas, *Penetapan Tanah Musnah Akibat Abrasi dalam Pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak Seksi I di Kelurahan Trimulyo*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2024, hlm. 154.

serta kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai status tanah dan hak-hak yang dapat diperoleh setelah penetapan tanah musnah.⁵⁰

Masyarakat masih menghadapi ketidakpastian terkait penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pemberian santunan, serta pelaksanaan hak prioritas untuk melakukan reklamasi atau rekonstruksi tanah. Dalam praktiknya, masih terdapat tanah yang terdampak rob tetapi tetap dikenakan kewajiban pajak. Selain itu, pemberian dana kerohiman sering kali dianggap belum sebanding dengan kerugian yang dialami masyarakat akibat hilangnya tanah dan tempat tinggal.⁵¹

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan tulisan yang diuraikan Peneliti mengenai Penetapan Status Tanah Musnah Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Banjir Rob di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak dapat disimpulkan bahwa:

1. Status hukum hak atas tanah yang terdampak banjir rob pada prinsipnya tetap melekat kepada pemegang hak sepanjang belum diterbitkan keputusan penetapan tanah musnah oleh Kantor Pertanahan. Meskipun secara fisik sebagian besar bidang tanah telah tenggelam, kehilangan fungsi, dan tidak lagi dapat dimanfaatkan, secara yuridis hak atas tanah masih tetap tercatat dalam sistem administrasi pertanahan sehingga menimbulkan ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis. Mekanisme penetapan tanah musnah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 pada dasarnya telah memberikan prosedur yang jelas melalui tahapan penetapan lokasi, pembentukan Tim Peneliti Tanah Musnah, sosialisasi, identifikasi dan inventarisasi, pengumuman, pemberian hak prioritas untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi, hingga penerbitan keputusan penetapan tanah musnah. Namun, implementasi mekanisme tersebut di Kecamatan Sayung belum berjalan secara optimal karena belum dilakukan pendataan dan penetapan tanah musnah secara menyeluruh terhadap tanah yang terdampak banjir rob di luar kawasan proyek strategis nasional. Akibatnya, masyarakat masih dibebani kewajiban administratif, termasuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), meskipun tanah yang dimiliki telah kehilangan fungsi ekonomisnya. Selain itu,

⁵⁰ Catharina Sinta Anindya Istiningtyas, *op.cit.*, hlm. 142–145.

⁵¹ Wawancara dengan Kepala Desa Purwosari dan Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, 9 Juni 2026

perlindungan hukum yang diberikan negara juga belum mencerminkan asas keadilan karena pemberian Dana Kerohiman hanya diperuntukkan bagi tanah musnah yang digunakan untuk pembangunan kepentingan umum, sedangkan masyarakat yang kehilangan tanah akibat bencana alam di luar proyek pemerintah belum memperoleh bentuk perlindungan dan kompensasi yang setara.

2. Secara normatif mekanisme penetapan tanah musnah telah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2024. Pengaturan tersebut memberikan kepastian mengenai prosedur penetapan tanah musnah melalui tahapan identifikasi, inventarisasi, pengumuman, pemberian hak prioritas untuk melakukan reklamasi atau rekonstruksi, hingga penetapan tanah musnah yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. Namun, berdasarkan hasil penelitian, implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdampak banjir rob di Kecamatan Sayung belum berjalan secara optimal. Hal ini ditunjukkan oleh masih adanya ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah dengan data yuridis pertanahan, belum optimalnya koordinasi antarinstansi, minimnya sosialisasi kepada masyarakat, serta belum adanya penyelesaian terhadap masyarakat yang tanahnya telah kehilangan fungsi tetapi belum ditetapkan sebagai tanah musnah. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada masih dibebankannya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), munculnya saling lempar tanggung jawab antarinstansi, serta belum meratanya pemberian perlindungan dan kompensasi kepada masyarakat terdampak. Dengan demikian, perlindungan hukum yang diberikan masih bersifat normatif dan belum sepenuhnya mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat yang kehilangan tanah akibat banjir rob.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa mekanisme penetapan status tanah musnah akibat banjir rob di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak belum optimal dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum serta keadilan, maka diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, perlu segera melakukan inventarisasi, verifikasi lapangan, pemutakhiran data pertanahan, serta penetapan tanah musnah terhadap

bidang-bidang tanah yang telah memenuhi kriteria akibat banjir rob di Kecamatan Sayung. Permasalahan utama yang mendasari kondisi ini adalah belum optimalnya verifikasi lapangan oleh BPN di luar wilayah proyek strategis nasional, sehingga banyak tanah yang secara fisik telah musnah masih tercatat aktif secara administratif. Hal tersebut menyebabkan ketidaksinkronan antara data yuridis dan kondisi fisik tanah, termasuk sertipikat Hak Milik (SHM) yang masih aktif secara administratif meskipun tanahnya telah musnah secara fisik. Diperlukan penguatan koordinasi antara ATR/BPN dan pemerintah daerah dalam sinkronisasi data pertanahan dan perpajakan agar tanah yang telah kehilangan fungsi ekonominya tidak lagi dikenakan PBB. Di sisi regulasi, pemerintah perlu menyempurnakan kebijakan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang hilang akibat bencana alam dengan memperluas skema kompensasi atau bantuan, tidak hanya terbatas pada wilayah proyek kepentingan umum, tetapi juga bagi korban bencana alam. Dengan demikian, prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam UUD 1945 dapat terwujud secara optimal.

2. Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Pemerintah Kabupaten Demak, serta instansi terkait perlu memperkuat implementasi mekanisme penetapan tanah musnah melalui peningkatan koordinasi antarinstansi, percepatan inventarisasi, serta sinkronisasi data pertanahan dan perpajakan daerah agar masyarakat tidak lagi dibebani Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang secara fisik telah kehilangan fungsi. Pemerintah Kabupaten Demak perlu membentuk Satuan Tugas (SATGAS) lintas instansi yang terdiri dari BPN, Bappeda, dan BPBD untuk melakukan sinkronisasi data secara real-time. Pendekatan ini harus bersifat proaktif (jemput bola), tidak menunggu laporan masyarakat, melainkan berbasis pemetaan spasial wilayah terdampak rob yang sudah ada. Pemerintah juga perlu meningkatkan sosialisasi terkait prosedur penetapan tanah musnah, hak prioritas reklamasi atau rekonstruksi, serta perlindungan hukum yang tersedia. Di sisi regulasi, diperlukan penyusunan Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur skema santunan bagi korban bencana non-Proyek Strategis Nasional (non-PSN), agar tidak terjadi kesenjangan sosial antara warga terdampak proyek infrastruktur dengan warga korban banjir rob. Dengan demikian, penyelenggaraan administrasi pertanahan

dapat memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan substantif bagi masyarakat terdampak di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Amrin, Reza Nur, Anan Haji Imantaka, Enny Tatagelo Narince Yanengga, dan Gita Cahyani Maulida. "Status Hukum Hak Atas Tanah yang Terkena Bencana Alam." *Tunas Agraria: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 5, no. 1 (2022).
- Anam. "Implikasi Hukum terhadap Kepemilikan Tanah yang Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Hukum Perolehan Tanah di Indonesia." *AT-TAKLIM: Jurnal Pendidikan Multidisiplin* 2, no. 6 (2025).
- Anggraeni, Nita. "Penetapan Tanah Musnah Akibat Bencana Alam dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum UNIGRES* 6, no. 1 (2023).
- Arnowo, Hadi. "Tata Kelola Peta di dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) Menuju Terwujudnya Sistem Peta Tunggal." *Jurnal Pertanahan* 10, no. 1 (2020).
- Cahyono, Agung Dwi, dan Anies Marsudiati Purbadiri. "Kedudukan Status Tanah Hak Milik Terindikasi Musnah Setelah Terdampak Erupsi Gunung Semeru." *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 11, no. 2 (2023).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Handayani, Helly, dkk. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah yang Terdampak Banjir Rob di Kabupaten Demak." *Jurnal Hukum UNISSULA* 8, no. 2 (2025).
- Handayani, Helly. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Tanah Musnah Pada Pengadaan Tanah Tol Semarang–Demak*. Disertasi. Universitas Islam Sultan Agung, 2025.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hidayat, Insyirah Fatihah. "Hak Kebendaan dalam Hukum Perdata." KINI Legal. <https://www.kinilegal.com/hak-kebendaan-dalam-hukum-perdata>. Diakses 5 Agustus 2025.
- Ilyas, Wirawan B., dan Richard Burton. *Hukum Pajak*. Edisi ke-8. Jakarta: Salemba Empat, 2022.
- Istiningtyas, Catharina Sinta Anindya. *Penetapan Tanah Musnah Akibat Abrasi dalam Pembangunan Jalan Tol Semarang–Demak Seksi I di Kelurahan Trimulyo*. Tesis. Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2024.

- Khairullah, Khalida Khadija, Azis Rifai, dan Elis Indrayanti. "Studi Luasan Genangan Banjir Rob Akibat Kenaikan Muka Air Laut dan Penurunan Muka Tanah di Kecamatan Sayung, Demak." *Indonesian Journal of Oceanography* 6, no. 4 (2024).
- Kurniawan, Andi. "Kepastian Hukum Penetapan Tanah Musnah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 30, no. 2 (2023).
- Maulana, Afrizal. *Analisis Spasial Dampak Terjadinya Tanah Terindikasi Musnah di Kabupaten Demak*. Tesis. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024.
- Minollah. "Telaah Asas Keadilan dalam Pemungutan Pajak Rokok." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 1 (2017).
- Nurhidayah. "Perlindungan Hukum Masyarakat Pesisir dalam Perubahan Status Tanah Akibat Bencana Alam." *Jurnal RechtsVinding* 11, no. 2 (2022).
- Portal Pemerintah Kabupaten Demak. "Upaya Pemkab Demak Tangani Rob di Sayung." <https://demakkab.go.id/news/upaya-pemkab-demak-tangani-rob-di-sayung>. Diakses 27 Mei 2025.
- Pratami, Bunga Desyana, Rindiana Larasati, Sri Ratu Ratna Intan, dan Iqbal Kamalludin. "Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021." *Officium Notarium* 1, no. 2 (2022).
- Rahayu, Tiara Dwi, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* 2, no. 2 (2023).
- Sabdono, Agus, Supriharyono, dan Ambariyanto. "Dampak Banjir Rob terhadap Perubahan Wilayah Pesisir di Kabupaten Demak." *Jurnal Kelautan Tropis* 20, no. 1 (2017).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Sarasadi, Annisa, dan Iwan Rudiarto. "Kerentanan dan Strategi Adaptasi Masyarakat terhadap Bencana Rob di Kawasan Pesisir Kecamatan Sayung Kabupaten Demak." *Jurnal Teknik PWK* 10, no. 2 (2021).
- Sari, D. P., dan B. Santoso. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 29, no. 3 (2022).
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2017).
- Soemitro, Rochmat. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung: Eresco, 1992.

- Subejo, dkk. *Mobilitas Penduduk, Kemiskinan, dan Ketahanan Pangan di Daerah Bencana: Kasus Desa Timbulsloko, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah*. Laporan Penelitian. Yogyakarta: Fakultas Pertanian Universitas Gadjah Mada, 2020.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Wibowo, Hendry Yuli, dan Diyono. "Implementasi Data Geospasial Bidang Tanah dalam Standar Administrasi Pertanahan." *Jurnal Pertanahan* 14, no. 2 (2024).
- Wijaya, Gladwin. "Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Sistem Perpajakan Indonesia." *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan* 4, no. 2 (2025).