

Rekonstruksi Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah Akibat Perubahan Fisik Objek Hak Dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia

Reconstruction of the Legal Status of Land Rights Resulting from Physical Changes to the Object of Rights in the Indonesian Agrarian Law System

Rusmini^{a*}, Erniwati^b

^a Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda, Palembang, Indonesia

^b Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas IBA, Palembang, Indonesia

*Corresponding Author: rusmini2476@gmail.com

ABSTRAK

Kepastian hukum hak atas tanah sangat berkaitan dengan kejelasan mengenai subjek, objek, dan data pertanahan yang menjadi dasar hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah. Perubahan fisik objek hak, seperti perubahan batas, luas, bentuk, atau posisi tanah, dapat menimbulkan ketidaksesuaian antara kondisi tanah secara nyata dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan hukum hak atas tanah akibat perubahan fisik objek hak serta merumuskan konstruksi hukum yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus melalui penelaahan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan fisik objek hak tidak dapat secara otomatis dipersamakan dengan hilangnya atau hapusnya hak atas tanah. Sepanjang objek tanah masih dapat diidentifikasi dan hubungan hukum dengan pemegang hak masih dapat dipertahankan, perubahan tersebut pada prinsipnya dapat diselesaikan melalui pemeliharaan data, pengukuran kembali, atau rekonstruksi batas. Implikasi penelitian menunjukkan perlunya konstruksi hukum yang membedakan perubahan fisik objek hak dengan hilangnya objek hak agar administrasi pertanahan tetap sesuai dengan kondisi aktual serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Perubahan Fisik, Objek Hak, Kepastian Hukum, Hukum Agraria.

ABSTRACT

Legal certainty of land rights is closely related to the clarity of the subject, object, and land registration data underlying the legal relationship between the right holder and the land. Physical changes to the object of land rights, such as changes in boundaries, area, shape, or position, may create discrepancies between the actual condition of the land and the data recorded in the land administration system. This study aims to analyze the legal position of land rights resulting from physical changes to the object of rights and to formulate a legal construction that provides legal certainty and protection for land rights holders. This study employs normative legal research using statutory, conceptual, and case approaches through an examination of primary, secondary, and tertiary legal materials. The findings indicate that physical changes to the object of land rights cannot automatically be equated with the termination or extinguishment of land rights. As long as the land can still be identified and the legal relationship with the rights holder can be maintained, such changes may generally be addressed through data maintenance, remeasurement, or reconstruction of land boundaries. The study implies the need for a legal construction that distinguishes physical changes to the object of land rights from the loss of the object itself, thereby ensuring that land administration remains consistent with actual conditions and provides legal certainty and protection for land rights holders.

Keywords: *Land Rights, Physical Changes, Object of Rights, Legal Certainty, Agrarian Law.*

Histori Jurnal: Artikel Masuk: 15 Agustus 2026 | Diterima: 20 September 2026 | Diterbitkan: 20 Oktober 2026

Format Sitasi:

Rusmini, & Erniwati. (2026). Rekonstruksi Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah Akibat Perubahan Fisik Objek Hak Dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 260–267. DOI: <https://doi.org/10.69916/iuris.v4i2.662>

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang fundamental dalam kehidupan masyarakat karena menjadi sumber penghidupan sekaligus objek utama dalam hubungan hukum agraria. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai tanah berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menempatkan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam kerangka kepentingan masyarakat serta kemakmuran rakyat. Keberadaan hak atas tanah karena itu tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan secara administratif, tetapi juga menuntut adanya kepastian mengenai subjek, objek, dan hubungan hukum yang melekat pada tanah tersebut (Harsono, 2008). Kepastian tersebut diperlukan agar pemegang hak dapat mengetahui secara jelas kedudukan dan batas-batas hak yang dimilikinya, sekaligus memberikan perlindungan hukum dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah (Santoso, 2017).

Kepastian hukum hak atas tanah salah satunya diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilakukan dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik serta data yuridis yang berkaitan dengan bidang tanah, sehingga dapat memberikan kejelasan mengenai objek, status hak, dan pemegang hak atas tanah (Johamran et al., 2022). Data yuridis memuat keterangan mengenai status hukum bidang tanah, jenis hak yang melekat, pemegang hak, serta hak atau beban lain yang membebaninya. Sementara itu, data fisik memberikan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah. Keakuratan kedua jenis data tersebut menjadi penting karena data yang tercantum dalam sertifikat pada dasarnya merupakan dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (Rajab et al., 2020). Persoalan hukum dapat hadir ketika terjadi perubahan terhadap kondisi fisik objek hak setelah hak atas tanah terdaftar. Perubahan tersebut dapat berupa perubahan luas, batas, bentuk, letak, maupun kondisi fisik tanah yang disebabkan oleh faktor alam atau keadaan tertentu. Perubahan fisik demikian dapat menyebabkan kondisi objek tanah tidak lagi sepenuhnya sesuai dengan data fisik yang tercantum dalam administrasi pertanahan. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan mengenai kedudukan hukum hak atas tanah, khususnya apakah perubahan terhadap objek hanya berakibat pada perlunya penyesuaian data pertanahan atau dapat menyebabkan perubahan terhadap keberadaan hak yang telah diberikan.

Perubahan fisik objek hak tidak selalu dapat disamakan dengan hapusnya hak atas tanah. Terdapat kondisi ketika objek tanah masih dapat dikenali dan dikuasai, tetapi mengalami perubahan bentuk, luas, batas, atau posisi. Dalam keadaan demikian, persoalan hukum lebih berkaitan dengan kebutuhan untuk melakukan penyesuaian dan pemeliharaan data pertanahan. Sebaliknya, apabila perubahan fisik menyebabkan objek tanah kehilangan keberadaannya, dapat timbul persoalan mengenai tanah musnah dan akibat hukumnya terhadap hak atas tanah. Penelitian mengenai tanah yang terdampak bencana menunjukkan bahwa perubahan fisik tanah tidak selalu mengakibatkan hapusnya hak, sedangkan hilangnya objek tanah secara keseluruhan dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda (Amrin et al., 2022).

Kerangka hukum mengenai tanah musnah telah memberikan dasar untuk menentukan konsekuensi tertentu ketika objek hak atas tanah mengalami perubahan fisik yang menyebabkan tanah tidak lagi dapat dikuasai atau dimanfaatkan sebagaimana keadaan sebelumnya. Namun, pengaturan tersebut belum sepenuhnya menjawab persoalan yang berada di antara dua keadaan tersebut, yaitu ketika tanah mengalami perubahan fisik yang signifikan tetapi belum dapat dikategorikan sebagai tanah musnah. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana menentukan kedudukan hak atas tanah, apakah cukup dilakukan pemeliharaan data, diperlukan pengukuran atau rekonstruksi ulang, atau terdapat konsekuensi terhadap keberlanjutan hak.

Penelitian terdahulu mengenai persoalan tersebut pada umumnya membahas tanah musnah akibat bencana atau perubahan data fisik dalam administrasi pertanahan. Amrin dkk. mengkaji status hukum hak atas tanah yang terkena bencana alam dan menunjukkan adanya perbedaan konsekuensi antara tanah yang masih ada dengan tanah yang telah musnah (Latifaturrohman & Junarto, 2023). Sementara itu, penelitian mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah lebih menitikberatkan pada penyesuaian data fisik dan data yuridis dalam rangka menjaga kepastian administrasi pertanahan (Latifaturrohman & Junarto, 2023). Penelitian-penelitian tersebut memberikan dasar penting, tetapi belum secara khusus membangun konstruksi hukum mengenai kedudukan hak atas tanah berdasarkan tingkatan perubahan fisik objek hak.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat *research gap* berupa belum optimalnya konstruksi normatif yang

menjelaskan hubungan antara perubahan fisik objek hak dengan keberlanjutan kedudukan hukum hak atas tanah. Persoalan tersebut penting karena tidak setiap perubahan fisik dapat diperlakukan sama. Perubahan yang hanya memengaruhi bentuk atau batas tanah memiliki konsekuensi berbeda dengan perubahan yang menyebabkan sebagian objek tanah hilang, dan keduanya berbeda pula dengan kondisi ketika seluruh objek tanah telah kehilangan eksistensi fisiknya. Perbedaan tersebut membutuhkan parameter hukum yang jelas agar perubahan fisik tidak secara otomatis ditafsirkan sebagai hapusnya hak atas tanah.

Novelty penelitian ini terletak pada rekonstruksi kedudukan hukum hak atas tanah berdasarkan tingkat perubahan fisik objek hak. Penelitian ini menawarkan konstruksi yang membedakan tiga kondisi hukum, yaitu perubahan fisik yang masih mempertahankan eksistensi objek hak dan cukup ditindaklanjuti melalui pemeliharaan data, perubahan fisik yang memerlukan rekonstruksi atau penyesuaian data objek hak, serta perubahan fisik yang menyebabkan objek hak kehilangan eksistensinya dan berpotensi menimbulkan hapusnya hak. Pendekatan tersebut menempatkan perubahan fisik objek hak sebagai persoalan hukum yang memiliki konsekuensi bertingkat, bukan semata-mata sebagai persoalan administratif pertanahan.

Rekonstruksi tersebut penting untuk memberikan keseimbangan antara kepastian administrasi pertanahan dan perlindungan terhadap pemegang hak. Pemegang hak atas tanah tidak seharusnya kehilangan kepastian hukum hanya karena terjadi perubahan fisik terhadap objek tanah yang berada di luar kendalinya. Pada saat yang sama, negara membutuhkan dasar hukum yang jelas untuk menyesuaikan data pertanahan dengan kondisi objek yang sebenarnya. Oleh karena itu, diperlukan konstruksi hukum yang dapat menentukan hubungan antara perubahan kondisi fisik tanah, keberadaan objek hak, pemeliharaan data pertanahan, dan keberlanjutan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum hak atas tanah akibat perubahan fisik objek hak dalam sistem hukum agraria Indonesia, menganalisis akibat hukum dari berbagai bentuk perubahan fisik objek hak, serta merumuskan rekonstruksi pengaturan yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hasil penelitian diharapkan memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum agraria, khususnya dalam memperjelas kedudukan hak atas tanah ketika terjadi perubahan terhadap kondisi fisik objek hak.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan mengkaji dan menganalisis norma hukum yang berkaitan dengan kedudukan hak atas tanah akibat perubahan fisik objek hak dalam sistem hukum agraria Indonesia. Penelitian hukum normatif menempatkan hukum sebagai norma yang menjadi objek kajian dengan menelaah peraturan perundang-undangan, konsep, asas, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian (Kristiawanto, 2022). Penelitian ini tidak menggunakan data lapangan, melainkan berfokus pada analisis terhadap bahan hukum yang relevan dengan perubahan fisik objek hak atas tanah.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan yang mengatur hak atas tanah, pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan, perubahan kondisi fisik tanah, serta tanah musnah. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, hak menguasai negara, hak atas tanah, dan kedudukan objek hak. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan secara terbatas untuk memahami penerapan dan konsekuensi hukum terhadap hak atas tanah yang mengalami perubahan fisik akibat kondisi tertentu. Pemilihan pendekatan tersebut disesuaikan dengan karakter penelitian normatif yang menekankan penelaahan norma dan konsep hukum dalam menjawab isu hukum yang diteliti (Kristiawanto, 2022).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perubahan fisik objek hak dan tanah musnah. Bahan hukum sekunder berupa buku hukum, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum agraria dan pendaftaran tanah. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber penunjang lainnya yang digunakan untuk memperjelas istilah dan konsep yang digunakan dalam penelitian (Efendi & Ibrahim, 2021).

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara mengidentifikasi, menginventarisasi, mengklasifikasikan, dan menelaah bahan hukum yang memiliki relevansi dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian disusun berdasarkan keterkaitannya dengan isu mengenai perubahan fisik objek hak, kedudukan hak atas tanah, kepastian hukum, perlindungan pemegang hak, dan kewenangan negara dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan (Efendi & Ibrahim, 2021).

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif-preskriptif dengan menggunakan penalaran hukum untuk menginterpretasikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menghubungkannya dengan konsep serta asas hukum yang relevan. Analisis diarahkan untuk menemukan hubungan antara perubahan fisik objek hak dengan keberlanjutan kedudukan hukum hak atas tanah. Selanjutnya, hasil analisis digunakan untuk merumuskan argumentasi hukum mengenai akibat perubahan fisik objek hak serta memberikan preskripsi mengenai konstruksi hukum yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah (Kristiawanto, 2022).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah Akibat Perubahan Fisik Objek Hak

Tanah memiliki kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya menjadi tempat untuk menjalankan berbagai aktivitas, tetapi juga memiliki nilai ekonomi dan sosial yang berkaitan dengan penguasaan serta pemanfaatannya. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, hubungan antara manusia dan tanah diatur melalui berbagai bentuk hak yang memberikan kewenangan kepada subjek hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengaturan tersebut diperlukan untuk menciptakan ketertiban dalam penguasaan tanah sekaligus memberikan kepastian mengenai hubungan hukum antara subjek dengan objek tanah (Santoso, 2017).

Hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara pemegang hak dan negara, tetapi juga dengan keberadaan tanah sebagai objek yang menjadi dasar berlangsungnya hak tersebut. Oleh karena itu, kejelasan mengenai identitas dan kondisi bidang tanah merupakan bagian penting dalam menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah berfungsi memberikan kepastian melalui pencatatan data yuridis mengenai status dan pemegang hak serta data fisik mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah. Kedua jenis data tersebut menjadi penting ketika terjadi perubahan terhadap kondisi fisik tanah, karena perubahan batas, luas, bentuk, atau posisi objek dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara keadaan tanah yang sebenarnya dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Kondisi tersebut pada akhirnya menimbulkan persoalan mengenai apakah perubahan fisik hanya memerlukan penyesuaian data atau telah berpengaruh terhadap kedudukan hukum hak atas tanah yang bersangkutan (Widianugraha, 2019).

Berdasarkan hasil penelitian terhadap ketentuan hukum agraria, perubahan fisik objek hak tidak dapat secara otomatis dipersamakan dengan hapusnya hak atas tanah. Perubahan bentuk, luas, batas, atau posisi bidang tanah pada dasarnya harus dilihat terlebih dahulu dari keberadaan objek tanah tersebut. Apabila tanah masih dapat dikenali, diidentifikasi, dan mempunyai hubungan yang dapat ditentukan dengan pemegang haknya, maka perubahan fisik tersebut belum dapat dipandang sebagai hilangnya objek hak. Dalam kondisi demikian, persoalan hukum lebih berkaitan dengan kesesuaian dan pemeliharaan data fisik dalam administrasi pertanahan.

Hasil tersebut sesuai dengan penelitian Amrin dkk. yang menyatakan bahwa tanah yang terkena gempa bumi tidak serta-merta menyebabkan hapusnya hak atas tanah karena objek tanah masih ada. Persoalan yang timbul justru berhubungan dengan perubahan atau pergeseran batas sehingga diperlukan rekonstruksi batas bidang tanah. Sebaliknya, ketika tanah benar-benar musnah akibat abrasi, konsekuensi hukumnya berbeda karena objek tanah sebagai dasar hubungan hukum tersebut telah hilang (Amrin et al., 2022). Hasil penelitian tersebut memperkuat pemahaman bahwa keberadaan fisik objek merupakan salah satu parameter penting untuk menentukan kedudukan hukum hak atas tanah.

Hal yang sama terlihat dalam penelitian Rahayu, Pujiwati, dan Rubiati mengenai tanah yang mengalami likuefaksi (Rahayu et al., 2023). Penelitian tersebut menunjukkan bahwa kerusakan batas tanah dan hilangnya bukti kepemilikan dapat menimbulkan persoalan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Dalam kondisi tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah musnah, hak atas tanah dapat memperoleh konsekuensi hukum

berupa hapusnya hak (Rahayu et al., 2023). Dengan demikian, penelitian terdahulu tersebut memiliki kesamaan dengan hasil penelitian ini dalam hal membedakan antara perubahan kondisi fisik tanah dan hilangnya objek tanah secara hukum.

Namun, dari perspektif kepastian hukum, perubahan fisik yang belum menyebabkan objek tanah kehilangan eksistensinya tetap memerlukan penanganan hukum. Apabila bentuk, luas, atau batas tanah berubah tetapi data dalam administrasi pertanahan tidak diperbarui, akan muncul ketidaksesuaian antara keadaan faktual dengan data yang tercatat. Kondisi tersebut dapat menimbulkan persoalan ketika pemegang hak melakukan peralihan, pembebanan, pendaftaran kembali, atau menghadapi sengketa batas dengan pemegang hak lainnya.

Dengan demikian, kedudukan hukum hak atas tanah dalam kondisi perubahan fisik perlu ditentukan berdasarkan tingkat perubahan terhadap objeknya. Perubahan yang masih memungkinkan objek tanah diidentifikasi tidak semestinya langsung menghilangkan hak. Sebaliknya, perubahan yang menyebabkan objek tanah kehilangan eksistensinya perlu dianalisis berdasarkan ketentuan mengenai tanah musnah dan mekanisme penetapan yang berlaku.

Hasil temuan tersebut sekaligus memperlihatkan keterkaitan antara teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Kepastian hukum menghendaki agar status hak dan objeknya tetap dapat ditentukan secara jelas, sedangkan perlindungan hukum menghendaki agar pemegang hak tidak kehilangan haknya hanya karena perubahan fisik yang belum menyebabkan objek tanah benar-benar hilang. Oleh karena itu, keberadaan objek tanah menjadi titik penting untuk menentukan apakah perubahan fisik hanya menimbulkan kebutuhan administratif atau telah menimbulkan akibat hukum terhadap keberadaan hak.

3.2. Rekonstruksi Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah dalam Menghadapi Perubahan Fisik Objek Hak

Keberadaan objek tanah mempunyai kedudukan penting dalam menentukan keberlangsungan suatu hak atas tanah. Hubungan hukum yang melekat pada tanah tidak dapat dilepaskan dari kondisi objek yang menjadi dasar pemberian hak, sehingga perubahan keadaan fisik tanah perlu dilihat berdasarkan sifat dan tingkat perubahannya. Perubahan tersebut dapat berpengaruh terhadap identifikasi objek dan administrasi pertanahan, tetapi tidak setiap perubahan fisik menyebabkan hapusnya hak atas tanah (Rahayu et al., 2023).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem hukum agraria memerlukan pendekatan yang membedakan antara perubahan fisik objek hak dan hilangnya objek hak. Perbedaan tersebut penting karena keduanya mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda. Perubahan fisik dapat terjadi dalam bentuk perubahan batas, luas, bentuk, maupun posisi tanah, sedangkan hilangnya objek hak terjadi ketika tanah tidak lagi memiliki keberadaan fisik yang memungkinkan tanah tersebut dikenali sebagai objek hak (Ulil Albab et al., 2025).

Dalam kondisi tanah masih ada tetapi data fisiknya mengalami perubahan, tindakan hukum yang diperlukan pada dasarnya berkaitan dengan pemeliharaan dan rekonstruksi data pertanahan. Pemeliharaan data diperlukan agar data fisik yang tercatat tetap sesuai dengan kondisi sebenarnya. Apabila batas atau luas bidang tanah mengalami perubahan atau tidak dapat lagi ditentukan berdasarkan data sebelumnya, diperlukan proses pengukuran dan rekonstruksi untuk menentukan kembali objek hak. Penelitian Anugrah dkk. menunjukkan bahwa bencana alam dapat menyebabkan batas bidang tanah rusak atau hilang sehingga diperlukan pengaturan mengenai data fisik dan rekonstruksi (Anugrah et al., 2023). Hasil tersebut mendukung temuan penelitian ini bahwa perubahan fisik objek tidak selalu berakhir pada hapusnya hak, tetapi dapat membutuhkan tindakan administratif untuk mengembalikan kepastian mengenai objek hak.

Rekonstruksi tersebut penting karena sertipikat hak atas tanah pada dasarnya memberikan kepastian mengenai hubungan hukum sekaligus identitas objek tanah. Ketika kondisi fisik tanah berubah, keberadaan sertipikat tidak dengan sendirinya menyelesaikan persoalan apabila objek tanah yang tercantum di dalamnya sudah tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Oleh sebab itu, rekonstruksi data fisik menjadi bagian penting dalam mempertahankan kepastian hukum terhadap hak yang masih dapat dipertahankan. Rekonstruksi dalam konteks ini tidak dimaksudkan untuk menciptakan hak baru, melainkan untuk menyesuaikan kembali data administrasi pertanahan dengan kondisi fisik objek yang masih memiliki keberadaan.

Berbeda halnya apabila perubahan fisik telah menyebabkan tanah kehilangan keberadaan fisiknya. Dalam kondisi tersebut, persoalannya tidak lagi sebatas pemeliharaan atau rekonstruksi data, tetapi telah memasuki persoalan status tanah musnah. Penelitian Pratami dkk. mengenai tanah musnah menunjukkan bahwa tanah

yang mengalami perubahan akibat banjir rob dapat kehilangan kemampuan untuk digunakan dan dikuasai sebagaimana sebelumnya sehingga menimbulkan persoalan mengenai status hak atas tanah (Pratami et al., 2022). Penelitian tersebut memperlihatkan bahwa hilangnya atau tidak dapat digunakannya objek tanah dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda dengan perubahan fisik biasa.

Dengan demikian, rekonstruksi kedudukan hukum dalam penelitian ini dapat dipahami melalui suatu hubungan bertahap. Pertama, apabila perubahan fisik tidak menghilangkan keberadaan objek, hak atas tanah tetap dapat dipertahankan dan persoalannya diarahkan pada pemeliharaan data. Kedua, apabila perubahan fisik menyebabkan batas, luas, atau posisi tidak lagi sesuai dengan data pertanahan tetapi objek masih dapat diidentifikasi, diperlukan pengukuran dan rekonstruksi data fisik. Ketiga, apabila perubahan telah menyebabkan objek tanah kehilangan eksistensinya dan memenuhi kriteria tanah musnah, maka konsekuensi hukum terhadap hak ditentukan berdasarkan ketentuan mengenai tanah musnah.

Konstruksi tersebut mempunyai hubungan dengan konsep hak menguasai negara. Negara memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan administrasi pertanahan, melakukan pengukuran dan pemetaan, memelihara data, serta menentukan status hukum tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, kewenangan tersebut harus dilaksanakan dengan tetap memperhatikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, negara tidak hanya berperan dalam menentukan status akhir suatu tanah, tetapi juga mempunyai tanggung jawab untuk menyediakan mekanisme yang memungkinkan objek hak tetap dapat diidentifikasi ketika mengalami perubahan fisik.

Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa rekonstruksi tidak berarti menciptakan hak baru, melainkan mengembalikan atau menyesuaikan hubungan antara data administrasi dengan kondisi objek tanah yang masih memiliki eksistensi. Pemahaman tersebut penting untuk membedakan rekonstruksi objek hak dari pemberian hak baru. Rekonstruksi dilakukan untuk mempertahankan kepastian mengenai objek dan hubungan hukum yang telah ada, sedangkan pemberian hak baru merupakan tindakan hukum yang melahirkan hubungan hukum baru.

Secara teoritis, hasil penelitian ini memperkuat teori kepastian hukum bahwa kepastian dalam hukum agraria tidak hanya terletak pada adanya sertipikat, tetapi juga pada kemampuan sistem pertanahan untuk mempertahankan kejelasan mengenai objek hak ketika terjadi perubahan fisik. Kepastian hukum juga harus mencakup kejelasan mengenai kedudukan hak selama proses rekonstruksi berlangsung. Dengan demikian, pemegang hak tidak ditempatkan dalam keadaan tanpa kepastian hukum hanya karena kondisi fisik objek sedang mengalami perubahan.

Hasil tersebut juga memperkuat teori perlindungan hukum karena pemegang hak tetap memperoleh perlindungan sepanjang objek tanah masih dapat dipertahankan dan belum terdapat dasar hukum yang menyebabkan hapusnya hak. Perlindungan hukum tidak hanya diberikan melalui pengakuan terhadap keberadaan hak, tetapi juga melalui mekanisme administratif untuk memastikan kembali objek hak serta mencegah terjadinya perbuatan hukum yang dapat menimbulkan sengketa ketika data fisik belum memperoleh kepastian.

Secara terapan, hasil penelitian ini memberikan implikasi bagi penyelenggara administrasi pertanahan agar tidak menjadikan setiap perubahan fisik sebagai dasar langsung untuk menghapus hak atas tanah. Perlu dilakukan identifikasi terhadap tingkat perubahan, keberadaan objek, kesesuaian data fisik, dan status hukum tanah terlebih dahulu. Untuk objek yang masih ada, mekanisme pemeliharaan data, pengukuran kembali, atau rekonstruksi batas dapat menjadi langkah yang lebih tepat. Selama proses tersebut berlangsung, status hak pemegang tanah tetap harus diberikan kepastian, sedangkan perbuatan hukum berupa pengalihan atau pembebanan Hak Tanggungan perlu mempertimbangkan kepastian objek tanah.

Dengan demikian, dua hasil utama penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum hak atas tanah sangat bergantung pada keberadaan objek fisik dan tingkat perubahan yang terjadi, sedangkan rekonstruksi hukum diperlukan untuk membedakan perubahan yang hanya berdampak administratif dengan perubahan yang mempunyai akibat terhadap keberadaan hak. Konstruksi tersebut sekaligus memberikan dasar yang lebih jelas bagi penerapan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam menghadapi perubahan fisik objek hak atas tanah.

4. KESIMPULAN

Kedudukan hukum hak atas tanah akibat perubahan fisik objek hak tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan adanya perubahan pada bentuk, luas, batas, atau posisi tanah. Perubahan fisik tersebut perlu dibedakan dari hilangnya objek hak. Sepanjang tanah masih dapat diidentifikasi dan hubungan hukum antara pemegang hak dengan objek masih dapat dipertahankan, perubahan fisik tidak serta-merta menyebabkan hapusnya hak atas tanah. Dalam kondisi tersebut, persoalan hukum lebih tepat diselesaikan melalui pemeliharaan data, pengukuran kembali, atau rekonstruksi batas untuk menyesuaikan data pertanahan dengan kondisi objek yang sebenarnya.

Rekonstruksi kedudukan hukum hak atas tanah diperlukan untuk memberikan kejelasan mengenai konsekuensi hukum dari perubahan fisik objek. Rekonstruksi harus membedakan antara perubahan yang hanya memengaruhi data fisik dengan perubahan yang menyebabkan objek tanah kehilangan eksistensinya. Apabila objek masih dapat dikenali, rekonstruksi dan pemutakhiran data dapat dilakukan untuk mempertahankan kepastian serta perlindungan hukum pemegang hak. Namun, apabila objek telah kehilangan keberadaan fisiknya dan memenuhi kriteria tanah musnah, konsekuensi terhadap keberlanjutan hak harus ditentukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, Kementerian ATR/BPN perlu menyusun aturan teknis mengenai klasifikasi dan batas toleransi perubahan fisik tanah akibat faktor alam untuk menentukan apakah cukup dilakukan pemutakhiran data atau diperlukan pengukuran ulang dan rekonstruksi batas. Pembaruan data spasial melalui GIS dan sistem pertanahan elektronik perlu dilakukan tanpa serta-merta menghapus hak atas tanah sepanjang objek masih dapat diidentifikasi. Selain itu, perlu diatur pencatatan terhadap tanah yang secara fisik masih ada tetapi mengalami perubahan fungsi atau nilai ekonomi dalam sistem PTSL dan pertanahan elektronik. Selama proses rekonstruksi berlangsung, status hak tetap perlu diberikan kepastian, sedangkan pengalihan atau pembebanan Hak Tanggungan dilakukan setelah identitas objek memperoleh kepastian.

DEKLARASI

Pendanaan

Penulis tidak menerima bantuan finansial dalam bentuk apa pun untuk penelitian, penulisan, dan/atau publikasi artikel ini.

Konflik Kepentingan

Penulis menyatakan tidak memiliki konflik kepentingan finansial atau hubungan personal yang dapat memengaruhi analisis dan argumen hukum yang disajikan dalam artikel ini.

Ketersediaan Data dan Bahan Hukum

Seluruh bahan hukum, peraturan perundang-undangan, dan literatur pendukung yang dianalisis dalam penelitian ini tercantum sepenuhnya dalam naskah.

Pernyataan Penggunaan AI

Penulis menyatakan bahwa tidak ada teknologi AI Generatif atau alat bantu AI yang digunakan dalam penyusunan, pengerjaan, atau analisis naskah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Amrin, R. N., Imantaka, A. H., Yanengga, E. T. N., & Maulida, G. C. (2022). Status hukum hak atas tanah yang terkena bencana alam. *Tunas Agraria*, 5(1), 65–76. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.168>
- Anugrah, D., Dialog, B. L., Akhmaddhian, S., & Gustianitami, A. S. (2023). Regulation of physical data on land destroyed by natural disasters. *Unifikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 124–135. <https://doi.org/10.25134/unifikasi.v10i02.753>
- Ardani, M. N., & Dewi, I. G. S. (2020). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas hak pengelolaan. *Gema Keadilan*, 7(3), 195–220. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.9579>
- Dermawan, I. M. (2023). Kepastian hukum dan efektivitas pelaksanaan terkait kewajiban pengecekan sertipikat

- secara elektronik dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 1–13. <https://doi.org/10.32493/rjih.v6i1.33818>
- Dewa, A. C., Silviana, A., & Triyono. (2016). Jaminan kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat hak atas tanah (Studi kasus terhadap sertipikat hak milik yang objek fisiknya "tidak ada"). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1–19. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.12083>
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2021). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris*. Kencana.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Johamran, A. P., Rahman, S., & Abbas, I. (2022). Efektivitas pengelolaan data fisik dan data yuridis menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Journal of Lex Philosophy*, 3(2), 239–258. <https://doi.org/10.52103/jlp.v3i2.1466>
- Kristiawanto. (2022). *Memahami penelitian hukum normatif*. Prenada Media.
- Latifaturrohmah, T., & Junarto, R. (2023). Perlindungan, penegakan dan pemenuhan hak atas tanah korban Lumpur Lapindo. *Tunas Agraria*, 6(1), 56–70. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.204>
- Mahendrawati, N. L. M., Renaya, N., & Nirmala, M. D. N. (2023). Pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 11(8), 1951–1963. <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v11.i08.p17>
- Pratami, B. D., Larasati, R., Intan, S. R. R., & Kamalludin, I. (2022). Status hukum tanah musnah berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. *Officium Notarium*, 1(2), 218–229. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art2>
- Rahayu, T. D., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2023). Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah setelah mengalami likuefaksi tanah. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 2(2), 249–264. <https://doi.org/10.23920/litra.v2i2.1315>
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat hak atas tanah dalam kepastian hukum pendaftaran tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>
- Santoso, U. (2017). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Susanty, A. P., Suhendro, & Rifaie, D. R. A. H. (2022). Problematika pelaksanaan pengukuran ulang akibat perbedaan luas tanah yang tertera pada sertifikat dengan luas tanah faktual (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru). *Jurnal Gagasan Hukum*, 4(2), 1–15. <https://doi.org/10.31849/jgh.v4i2.12300>
- Ulil Albab, S. H. S., Dewi, N. R. P., & Bahari, S. (2025). Kepastian hukum hak kepemilikan tanah pascabencana banjir (Studi kasus banjir di Pulau Sumatera). *Jurnal Tana Mana*, 7(1), 1–12. <https://doi.org/10.33648/jtm.v7i1.1656>
- Wahyudi, G. S., & Saleh, M. (2022). Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional atas penerbitan sertipikat hak milik ganda atas tanah. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(2), 1–14. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i2.6257>
- Widianugraha, P. (2019). Tinjauan normatif pendaftaran tanah sistematis lengkap dikaitkan pembentukan aturan peraturan perundang-undangan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3(2), 208–223. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.17>