

# Analysis of The Issuance of Land Ownership Certificates on Riparian Land (Case Study of Land Ownership Certificate Number 913 in Demaan Village, Jepara)

## *Analisis Penertiban Sertipikat Hak Milik Di Atas Tanah Sempadan Sungai (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor 913 Di Desa Demaan, Jepara)*

Qodar Istikomah<sup>✉</sup>  
Universitas Negeri Semarang, Indonesia  
[qodar\\_istikomah@students.unnes.ac.id](mailto:qodar_istikomah@students.unnes.ac.id)

✉ Corresponding Email:  
[qodar\\_istikomah@students.unnes.ac.id](mailto:qodar_istikomah@students.unnes.ac.id)

## Abstract

Land holds a vital position in human life, serving as a place of residence, a source of livelihood, and a legal instrument for ownership. In spatial planning and land use management, certain zones are restricted in their utilization, one of which is the riparian zone, which is legally designated as a protected area and prohibited from being subject to ownership rights.



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

This study aims to identify the factors behind the issuance of Land Ownership Certificate (SHM) Number 913 on riparian land along the Kanal river in Demaan Village, Jepara, as well as to analyze the implications of such issuance. Riparian zones are protected areas that cannot be privately owned under land ownership rights, as regulated by various legal frameworks, including Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, Peraturan Menteri PUPR No. 28/PRT/M/2015 and other law regulations governing riparian lands. This research uses a qualitative method with an empirical juridical approach through interviews, observation, and literature studies. The study finds two main factors contributing to the issuance of this SHM: weak transparency and verification in land administration processes, and the low level of legal awareness among the public regarding the legal status of riparian zones. These two factors reflect a lack of cross-sectoral coordination and minimal legal education at the local level. SHM Number 913 not only results in administrative flaws that could serve as grounds for certificate annulment, but also causes social injustice and ecological degradation in the surrounding area.

**KEYWORDS** *land ownership certificate, riparian land, land conflict*

## Abstrak

Tanah memiliki kedudukan vital dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun instrumen hukum atas kepemilikan. Dalam pengelolaan tata ruang wilayah, terdapat zona tertentu yang dibatasi pemanfaatannya, salah satunya adalah kawasan sempadan sungai yang secara hukum berfungsi sebagai wilayah lindung dan dilarang untuk dimiliki dengan alas hak milik. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab dari adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 913 di tanah

sempadan Sungai Kanal di Desa Demaan Jepara, serta menganalisis mengenai implikasi dari adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut. Kawasan sempadan sungai merupakan wilayah lindung yang tidak dapat dimiliki secara pribadi dengan alas hak milik sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, Peraturan Menteri PUPR No. 28/PRT/M/2015 serta peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai kawasan sempadan sungai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris melalui wawancara, observasi, dan studi kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan dua faktor utama yang menyebabkan terbitnya SHM tersebut, yaitu lemahnya transparansi dan verifikasi dalam proses administrasi pertanahan, serta rendahnya pemahaman hukum masyarakat terhadap status hukum kawasan sempadan sungai. Kedua faktor ini mencerminkan adanya kekosongan koordinasi lintas sektoral dan minimnya edukasi hukum di tingkat lokal. Penerbitan SHM Nomor 913 tidak hanya menimbulkan cacat administrasi yang dapat menjadi dasar pembatalan sertipikat, tetapi juga menimbulkan ketidakadilan sosial serta degradasi ekologis di wilayah sekitar.

**KATA KUNCI** *sertipikat hak milik, tanah sempadan sungai, konflik pertanahan*

## Introduction

Tanah merupakan hak setiap manusia dan merupakan faktor penting untuk menunjang kehidupan manusia. Sejak manusia lahir sampai dengan meninggal pasti membutuhkan tanah.<sup>1</sup> Pengertian mengenai tanah pada dasarnya sangat luas

---

<sup>1</sup> Ahzaza Fahrani, Benny Djaja, and Maman Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan

dan abstrak, oleh karena itu penting untuk menetapkan batasan dalam mengartikan pengertian mengenai tanah. Dalam hukum tanah, tanah diartikan dalam arti yuridis yakni sesuatu yang dibatasi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>2</sup> Dalam konteks sosial, tanah merupakan salah satu sumber daya alam terbatas namun dibutuhkan oleh banyak orang. Akses terhadap tanah yang adil dan merata sangat penting untuk menjaga stabilitas sosial, mencegah ketimpangan, dan menghindari konflik antarindividu maupun antar kelompok masyarakat. Pemilikan tanah yang sah melalui hak-hak atas tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi individu maupun korporasi untuk memanfaatkan tanah tersebut dengan bebas, selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Negara bertanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi rakyatnya, dan salah satu instrumen utama yang digunakan adalah melalui peraturan perundang-undangan. Dalam konteks ini, hukum berperan sebagai pondasi dalam menjaga keteraturan, keadilan, dan stabilitas sosial sehingga setiap individu dapat merencanakan kehidupannya dengan rasa aman dan terlindungi. Di Indonesia, prinsip kepastian hukum dijamin oleh konstitusi melalui Undang-Undang Dasar 1945, khususnya pasal 28D ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Salah satu wujud nyata dari jaminan kepastian hukum ini dapat dilihat dari berbagai undang-undang yang dibuat untuk mengatur berbagai aspek kehidupan masyarakat, termasuk dibidang pertanahan. Dalam konteks pertanahan, negara menjamin kepastian hukumnya melalui Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup>

---

Sertipikat Ganda” 6, no. 1 (2023): 3507–15.

<sup>2</sup> Mudemar A. Rasyidi, “Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat / Bangsa Indonesia,” *Jurnal Mitra Manajemen* 12, no. 2 (2021): 53–60.

<sup>3</sup> Hamda Afsuri Saimar, Azmi Fendri, and Titin Fatimah, “Jalan Terjal Redistribusi Tanah Menuju Pemerataan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Pasaman,” *Tunas Agraria* 7, no. 2 (2024): 183–200,

Landasan hukum atas tanah juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang terdapat dalam Pasal 1, yang pada pokoknya berbunyi seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalam wilayah negara merupakan suatu anugerah dari Tuhan yang mana merupakan kekayaan nasional. Maksud dari pasal tersebut adalah pada dasarnya negara adalah pemilik seluruh kekayaan alam yang ada didalam negara tersebut, termasuk tanah. Walaupun demikian, negara mempunyai kewajiban untuk memakmurkan rakyatnya, salah satunya dengan menjamin kepastian rakyatnya atas tanah. Undang-undang ini mengatur dengan jelas mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Melalui undang-undang ini negara memberikan jaminan kepada warga negara untuk memiliki, mengelola, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku. Sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Ramli, bahwa "The UUPA's fundamental principles demonstrate the attainment of social justice in the land sector, particularly with regard to land ownership"<sup>4</sup>, yang menegaskan bahwa UUPA tidak hanya berfungsi sebagai instrumen hukum administratif, melainkan juga merefleksikan nilai-nilai filosofis yang mendalam mengenai keadilan distribusi agraria.

Dalam UUPA mengakui berbagai hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik. Hak milik yakni hak yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik atas tanah yang dimilikinya, serta merupakan hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang. Salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum hak milik adalah melalui penerbitan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau biasa disebut sertifikasi tanah. Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh BPN menjadi instrumen legal yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemiliknya.<sup>5</sup>

---

<https://doi.org/10.31292/jta.v7i2.299>.

4 Asmarani Ramli et al., "EMBRACING SOCIAL JUSTICE : EXPLORING THE JOURNEY FROM LAND REFORM TO AGRARIAN REFORM," no. 62 (2024).

5 Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia

Namun demikian, dalam praktiknya penerbitan sertipikat hak milik tidak selalu berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, terutama ketika melibatkan tanah yang berada di kawasan tertentu yang dilindungi dan memiliki fungsi khusus. Salah satu kawasan yang secara tegas diatur peruntukannya secara khusus adalah tanah sempadan sungai.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai, sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan yang berada di permukaan tanah, yang mengalir secara terus-menerus dan/atau secara periodik, yang berawal dari mata air sampai muara, dengan dibatasi kiri dan kanan oleh garis sempadan.<sup>6</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 menyatakan bahwa sungai merupakan kekayaan negara, dan negara berhak menguasai sungai. Keberadaan sungai tidak terlepas dari ancaman kerusakan lingkungan yang disebabkan oleh aktivitas manusia, seperti pembangunan di sepanjang aliran sungai, yang sering kali mengabaikan fungsi ekologis dan daya dukungnya. Oleh karena itu, pemerintah menetapkan sempadan sungai sebagai area perlindungan yang harus dikelola dengan bijaksana.

Sempadan sungai biasanya dikenal dengan riparian buffer zones, riparian strips, riparian woodlands atau riparian forest. Sempadan sungai adalah kawasan di sepanjang aliran sungai yang ditetapkan untuk menjaga fungsi sungai, baik dari segi ekosistem, kualitas air, hingga perlindungan terhadap bencana alam seperti banjir dan erosi. Sempadan sungai ini berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak terganggu. Menurut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR Menurut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau menyatakan bahwa "penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan,

---

Lumbanraja, "Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

6 Republik Indonesia, "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai" (2011).

penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dan danau dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya”.<sup>7</sup>

Dalam menetapkan garis sempadan harus mempertimbangkan beberapa faktor, tertera pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, bahwa dalam penetapan garis sempadan sungai harus mempertimbangkan karakteristik geomorfologi sungai, kondisi sosial budaya masyarakat setempat, memperhatikan pula kondisi jalan akses bagi peralatan, bahan, dan sumber daya manusia untuk melakukan kegiatan operasi dan pemeliharaan sungai. Penetapan garis sempadan tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang, yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan sumber daya air. Apabila setelah dilakukan penetapan garis sempadan sungai ditemukan sebuah bangunan, yang mana hal tersebut didalam zona sempadan sungai, maka bangunan tersebut dinyatakan a quo dan secara bertahap bangunan tersebut harus dimusnahkan.<sup>8</sup> Ada beberapa pengecualian bangunan yang tidak dimusnahkan walaupun berada dalam garis sempadan sungai, yakni bangunan prasarana sumber daya air, fasilitas jembatan dan dermaga, jalur pipa gas dan air minum, rentangan kabel listrik dan telekomunikasi, serta bangunan darurat yang diperbolehkan peruntukannya.

Meskipun aturan terkait tanah sempadan sungai telah diatur dengan jelas, pada praktiknya masih terjadi kasus penerbitan sertipikat hak milik di atas tanah sempadan sungai. Dampak dari penerbitan sertipikat yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak hanya terbatas pada aspek hukum, tetapi juga mencakup aspek lingkungan dan sosial. Salah satu kasus yang menjadi perhatian oleh penulis

---

7 Republik Indonesia, “Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau” (2015).

8 Risha Oktavyana Djibran and Indri Fogar Susilowati, “TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN SUNGAI SERINJING DESA JAMBU KABUPATEN KEDIRI” 7 (2020): 94–106.

adalah adanya Sertipikat Hak Milik nomor 913 di atas tanah sempadan sungai di Desa Demaan, Kabupaten Jepara. Pada kasus ini, ditemukan bahwa tanah yang berada dalam kawasan sempadan sungai telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik, yang secara hukum bertentangan dengan ketentuan Pasal 5 ayat (5) PP No. 38 Tahun 2011 yang melarang adanya hak kepemilikan di kawasan sempadan sungai.

Kronologi permasalahannya adalah pada tahun 1978, Bapak Wanikah selaku warga di Desa Demaan Jepara, melakukan sewa tanah sempadan Sungai Kanal di Desa Demaan Jepara kepada negara (dalam hal ini pihak BBWS dan PUPR). Bapak Wanikah melakukan sewa tanah sempadan sungai tersebut untuk peruntukan darurat yang dalam hal ini digarap untuk kegiatan pertanian. Perjanjian sewa tersebut menurut hukum adalah sah dengan bukti kwitansi pembayaran, bukti kwitansi retribusi penggunaan tanah negara serta bukti-bukti lain yang secara fisik dimiliki oleh Bapak Wanikah yang saat ini dipegang oleh warisnya yakni Bapak Kemadi. Pada tahun 2001, Bapak Wanikah dinyatakan meninggal dunia karena suatu penyakit, dan mengamanatkan kepada anaknya yakni Bapak Kemadi untuk melanjutkan sewa tanah (dalam hal menggarap, merawat dan memelihara tanah) tersebut dan membayar biaya retribusi kepada negara hingga pada tahun 2005. Pada tahun 2024 ada pihak lain, yakni Bapak Luluk yang menyatakan berhak atas tanah sempadan sungai yang digarap, di rawat dan dipelihara oleh Bapak Wanikah dan warisnya yakni Bapak Kemadi dengan mengklaim memiliki bukti Sertipikat Hak Milik di atas tanah sempadan sungai tersebut. Sertipikat hak milik tersebut terbit pada tahun 1995 di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan status hak milik nomor 913 atas nama Bapak Basuki, padahal pada saat itu tanah tersebut masih berada di tangan Bapak Wanikah dengan alas hak sewa kepada negara dengan bukti kwitansi dan bukti retribusi sewa kepada negara, dan pada saat itu Bapak Wanikah juga secara rutin membayar biaya retribusi kepada negara.

Melihat urgensi dari permasalahan ini, penulis tertarik untuk mengangkat kasus tersebut ke dalam artikel penulis dengan judul **“Analisis Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik di Atas Tanah Sempadan Sungai (Studi Kasus Sertipikat**

**Hak Milik Nomor 913 di Desa Demaan, Jepara)”. Penelitian tersebut perlu penulis lakukan untuk 1). Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab dari adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik di tanah sempadan sungai di Desa Demaan Jepara, serta 2). Menganalisis implikasi dari adanya penerbitan SHM tersebut. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum pertanahan di Indonesia serta memberikan solusi untuk mencegah terjadinya konflik yang muncul dari penerbitan Sertipikat Hak Milik di kawasan sempadan sungai di masa mendatang.**

## Method

Metode penelitian yang digunakan yakni penelitian kualitatif, dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris yang mengkaji penerapan hukum di masyarakat. Data yang digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh yakni melalui wawancara dengan berbagai pihak yang berkaitan langsung, diantaranya pihak BPN Jepara (Bapak Yuli selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa serta Bapak Sukur selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha), warga desa Demaan Jepara (Bapak Kemadi, Ibu Wagisah dan Ibu Mastroah), serta dari pihak PUPR Jepara (Bapak Lis). Pemilihan narasumber dalam penelitian dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling, yakni teknik pemilihan sampel yang dilakukan secara sengaja berdasarkan pertimbangan tertentu oleh penulis.<sup>9</sup> Narasumber yang dipilih oleh penulis memiliki pengetahuan langsung, pengalaman, serta keterlibatan faktual dalam proses administratif maupun penguasaan atas bidang tanah yang menjadi objek penelitian. Sedangkan untuk data sekunder diperoleh penulis dari studi kepustakaan seperti buku, peraturan perundang-undangan, literatur hukum, artikel jurnal, serta arsip dan dokumen administratif terkait dengan kasus yang penulis teliti. Untuk menjamin validitas data, penelitian ini menggunakan triangulasi sumber dengan membandingkan dan

---

9 Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & RND* (Bandung: Alfabeta, 2019).

menguji data dari berbagai narasumber dan dokumen yang berbeda. Seluruh data dianalisis menggunakan model interaktif, yang meliputi tiga tahapan yakni reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan guna menjawab rumusan masalah dari penelitian dan menghasilkan temuan yang kredibel dan valid.

## Result & Discussion

### A. Faktor yang menyebabkan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 913 di Atas Tanah Sempadan Sungai Kanal di Desa Demaan, Jepara

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki fungsi strategis, baik dari segi ekonomi, sosial, maupun lingkungan. Oleh karena itu, pengelolaan dan pengaturannya diatur secara ketat dalam sistem hukum agraria di Indonesia, terutama dalam rangka menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kelesatarian lingkungan.<sup>10</sup> Salah satu aspek penting dalam pengaturan pertanahan adalah pembatasan terhadap pemanfaatan tanah yang berada di kawasan lindung seperti tanah sempadan sungai, yang secara eksplisit telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Kawasan sempadan sungai merupakan wilayah lindung yang memiliki fungsi ekologis penting, baik sebagai ruang penyangga badan air maupun sebagai bagian dari sistem pengendalian banjir dan perlindungan lingkungan. Menurut Lampiran I Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, pengertian Sempadan Sungai (riparian zone) adalah zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan.<sup>11</sup> Riparian zone,

---

10 Fahrani, Djaja, and Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertipikat Ganda."

11 Jennie Jesica and Edelwisia Cristiana, "Kebijakan Pemanfaatan Ruang

or areas, are lands that occur along the edges of rivers, streams, lakes, and other water bodies. These areas are shaped by the presence of water and are characterized by unique soils and vegetation that differ from the adjacent uplands.<sup>12</sup>

Tanah sempadan sungai memiliki fungsi yang sangat krusial dalam menunjang kelestarian lingkungan serta mendukung pengelolaan sumber daya air secara berkelanjutan. Fungsi pertama dari tanah sempadan sungai adalah untuk menjaga keberlangsungan alur sungai serta melindungi bentuk alami alur sungai dari gangguan aktivitas manusia seperti pembangunan fisik, penimbunan, maupun kegiatan lain yang dapat mengubah struktur morfologi sungai.<sup>13</sup> Upaya ini bertujuan agar aliran air tetap lancar serta mencegah terjadinya pendangkalan atau penyempitan yang berpotensi menurunkan kapasitas sungai sebagai aliran air. Fungsi selanjutnya yakni sempadan sungai berfungsi sebagai zona penyangga atau buffer zone yang dapat mengurangi resiko banjir. Dalam perspektif teori pembangunan berkelanjutan, kawasan sempadan sungai merupakan bagian dari ekosistem strategis yang memegang peranan penting dalam menjaga integritas lingkungan hidup<sup>14</sup>, dan dipandang sebagai bagian dari ruang hidup yang harus di kelola secara hati-hati dan bertanggung jawab. Pengelolaan kawasan sempadan sungai tidak semata bertujuan memenuhi kebutuhan pemanfaatan ruang saat ini, tetapi juga untuk memastikan keberlanjutan fungsi ekologis sungai bagi generasi mendatang.

Garis sempadan sungai ditetapkan oleh pemerintah sebagai kawasan yang berada di daerah sungai. Daerah sungai adalah daerah yang dilindungi oleh negara sehingga daerah tersebut tidak dapat dimiliki dengan alas hak milik. Penetapan garis sempadan sungai di atur didalam Peraturan Menteri PUPR

---

Pada Sempadan Sungai Kahayan, Kota Palangka Raya," Satya Dharma: Jurnal Ilmu Hukum 6(1), no. 1 (2023): 63–79.

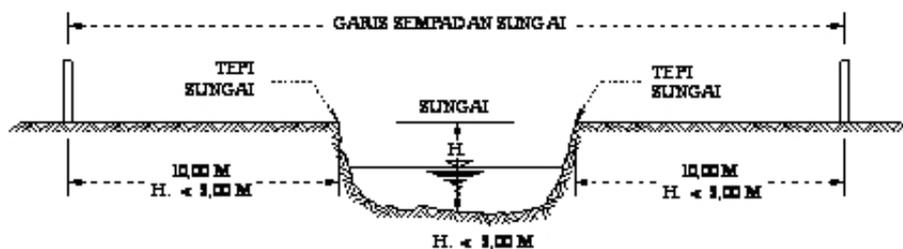
12 National Park Service, "Riparian Zones—It's All about the Water," 2022, [https://www.nps.gov/articles/000/nrca\\_glca\\_2021\\_riparian.htm](https://www.nps.gov/articles/000/nrca_glca_2021_riparian.htm).

13 Jesica and Cristiana, "Kebijakan Pemanfaatan Ruang Pada Sempadan Sungai Kahayan, Kota Palangka Raya."

14 Nurlita Pertiwi, "Implementasi Sustainable Development Di Indonesia," Pustaka Ramadhan, 2021, 1–134.

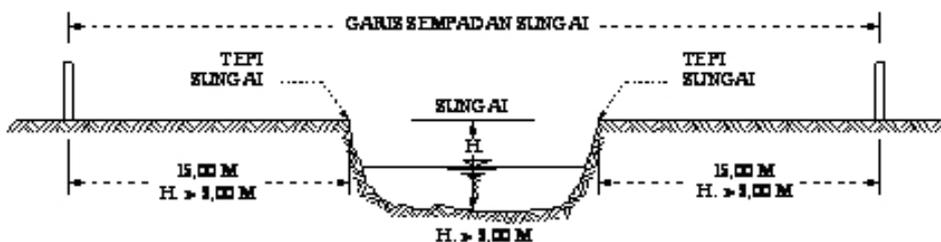
Nomor 28/PRT/M/2015. Bahwa ditetapkan didalam peraturan tersebut penetapan garis sempadan sungai di tetapkan menjadi 2 jenis: yakni sungai bertanggul (sungai yang memiliki tanggul sebagai bagian dari sistem pengendalian banjir dan sebagai sistem proteksi dari limpasan air) dan sungai tidak bertanggul (sungai dengan alur alami tanpa struktur pengendali banjir buatan).<sup>15</sup>

Pada sungai yang tidak bertanggul dan berada di kawasan perkotaan, penetapan garis sempadan sangat dipengaruhi oleh kedalaman sungai. Semakin dalam sungainya, maka jarak sempadan sungai yang ditentukan dari tepi palung juga semakin lebar. Jika sungai tersebut memiliki kedalaman kurang dari atau sama dengan 3 meter, maka garis sempadannya ditetapkan minimal 10 meter dari tepi kiri dan kanan sungai.



Gambar 1. Sungai tidak bertanggul di kawasan perkotaan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 3 meter

Namun jika kedalaman sungai berada diantara lebih dari 3 meter hingga 20 meter, maka jarak sempadannya diperluas menjadi 15 meter. Sementara itu, apabila kedalaman sungai melebihi 20 meter maka batas sempadan yang harus dijaga yaitu 30 meter dari palung sungai di kedua sisi nya.



Gambar 2. Sungai tidak bertanggul di kawasan perkotaan dengan kedalaman lebih dari 3

15 Republik Indonesia, Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau.

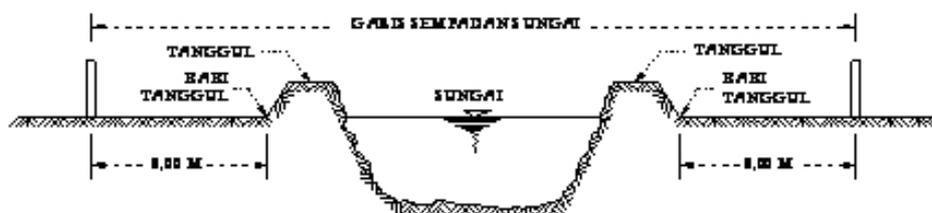
meter. Sumber: Lampiran Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015

Pada sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, pendekatan yang digunakan tidak lagi berdasarkan kedalaman, melainkan berdasarkan luas daerah aliran sungai (DAS). Sungai yang tergolong besar, yaitu memiliki DAS lebih dari 500 km<sup>2</sup> wajib diberikan garis sempadan sungai minimal 100 meter dari tepi palung sungai. Sementara, untuk sungai kecil dengan DAS sama dengan atau kurang dari 500 km<sup>2</sup>, jaraknya cukup dengan 50 meter.<sup>16</sup>



Gambar 3. Sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan. Sumber: Lampiran Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015

Adapun untuk sungai bertanggul, metode penetapan sempadannya berbeda yang mana titik acuan pengukuran tidak lagi berada pada tepi palung sungai, melainkan dimulai dari kaki luar tanggul sebagai batas teknis. Di kawasan perkotaan, sempadan sungai bertanggul ditetapkan minimal 3 meter dari kaki luar tanggul.



Gambar 4. Sungai bertanggul di kawasan perkotaan. Sumber: Lampiran Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015

Sementara di luar kawasan perkotaan, jaraknya sedikit lebih

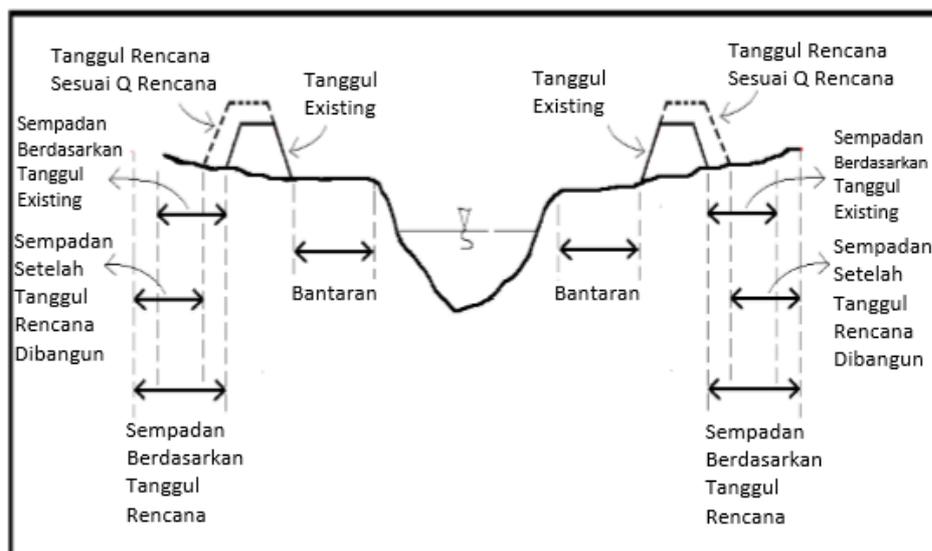
16 Halim Ady Kurniawan, "Penggunaan Tanah Sempadan Sungai Untuk Bangunan Di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak," Skripsi (Universitas Negeri Semarang, 2019), [http://lib.unnes.ac.id/35688/1/8111415214\\_Optimized.pdf](http://lib.unnes.ac.id/35688/1/8111415214_Optimized.pdf).

luas yakni 5 meter dari kaki luar tanggul.<sup>17</sup>



Gambar 5. Sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan. Sumber: Lampiran Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015

Dalam proses penentuan garis sempadan sungai, dapat dipahami bahwa salah satu aspek penting yang perlu diperhitungkan adalah potensi perubahan bentuk fisik sungai akibat pembangunan infrastruktur, khususnya tanggul. Ketika suatu wiyah direncanakan untuk dibangun tanggul baru, maka sering kali terjadi pelebaran bantaran sungai. Implikasinya, posisi kaki luar tanggul akan bergeser lebih jauh ke arah luar dibandingkan kondisi awal (existing). Kondisi ini secara langsung memengaruhi garis sempadan, yang berarti harus disesuaikan pula mengikuti debit rencana yang menjadi dasar pembangunan tanggul tersebut. Untuk memberikan gambaran lebih jelas, dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 6. Garis Sempadan. Sumber: Lampiran Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015

17 Kurniawan.

Berdasarkan uraian yuridis dan teknis mengenai kawasan sempadan sungai sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, maka secara normatif tanah di kawasan sempadan sungai tidak dapat diberikan hak milik dan harus di lindungi sebagai bagian dari sistem ruang terbuka yang mendukung keberlanjutan ekosistem perairan. Namun, dalam praktiknya masih sering ditemukan adanya penyimpangan terhadap ketentuan tersebut, termasuk dalam kasus yang akan penulis teliti yakni kasus terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 913 di atas tanah sempadan Sungai Kanal di Desa Demaan, Jepara.

### *1. Lemahnya Transparansi dan Verifikasi dalam Proses Administrasi Pertanahan*

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, diketahui bahwa penerbitan SHM Nomor 913 tidak sepenuhnya memenuhi prinsip transparansi dan akuntabilitas administrasi publik. Pada masa diterbitkannya sertipikat yakni pada tahun 1995, prosedur administrasi pertanahan yang digunakan masih mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang cenderung bersifat formalistik, yakni berorientasi pada kelengkapan secara administratif semata, tanpa diimbangi oleh verifikasi faktual di lapangan secara menyeluruh. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam proses pengukuran dan validasi status tanah pada saat itu belum di terapkan secara optimal. Sejalan dengan yang disampaikan oleh Haryo dalam jurnalnya, yang menyebut bahwa sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selama lebih dari tiga dekade dinilai belum memberikan hasil yang memuaskan.<sup>18</sup> Sistem ini bersifat formal administratif dan masih menganut sistem publikasi negatif, dimana negara tidak sepenuhnya menjamin kebenaran data yang disajikan sehingga berimplikasi

---

18 Suharno, Haryo Budhiawan, and Muh Arif Suhattanto, "Identifikasi Permasalahan Proses Pendaftaran Tanah Dan Upaya Perbaikannya Dalam Rangka Percepatan Proses Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Studi Khusus Kantor Pertanahan Di Lingkungan Kanwil Kementerian Agraria Dan Tata Ruang /BPN Provinsi Jawa Timur)," 2020.

pada lemahnya verifikasi materiil terhadap objek pendaftaran.<sup>19</sup> Sistem pendaftaran tanah yang lama di nilai kurang menjamin kepastian hukum karena kekuatan pembuktian sertipikat hanya berlaku sejauh tidak ada pihak lain yang mampu membuktikan sebaliknya<sup>20</sup>, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan yang kemudian lahir Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Secara normatif, setiap permohonan hak atas tanah wajib melalui beberapa tahapan penting, yakni pemeriksaan dokumen, pengukuran teknis, pengecekan status yuridis tanah melalui peta, serta koordinasi lintas sektor apabila lokasi tanah berada dalam kawasan lindung.<sup>21</sup> Namun, dalam kasus ini, tidak ditemukan bukti keterlibatan instansi teknis seperti Balai Besar Wilayah Sungai maupun Dinas PUPR dalam proses pemberian rekomendasi atau klarifikasi mengenai tanah tersebut berstatus sebagai tanah sempadan sungai. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari dinas PUPR Jepara, diketahui bahwa pihaknya tidak pernah diminta klarifikasi atau memberikan rekomendasi teknis atas lokasi tanah yang terdapat dalam SHM Nomor 913. Hal ini menunjukkan adanya indikasi kuat adanya kelalaian administratif atau potensi penyimpangan prosedur.

*"Kami memang punya arsip, tapi masih berupa hard copy. Kalau pihak lain nggak minta atau koordinasi langsung ya bisa aja informasi itu nggak nyampe."* (Wawancara dengan Bapak Lis, Pensiunan PUPR Jepara, 2025)

Selain itu, minimnya integrasi data spasial antarinstansi turut memperburuk akurasi proses sertifikasi.<sup>22</sup> Dari hasil

---

19 Adhi Kurniawan, Wira Franciska, and Dhody AR Widjajaatmadja, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Oleh Kantor Pertanahan Yang Menimbulkan Sertifikat Ganda," *JOURNAL of LEGAL RESEARCH* 4, no. 3 (2022): 633–54, <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i3.27547>.

20 Marthin Luther Lambonan, "PENDAFTARAN TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA MENURUT PERTURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997" 3, no. 2 (2019): 91–102.

21 Kementerian ATR/BPN, *Petunjuk Teknis Pengembangan Teknis Pertanahan* (Jakarta, 2023).

22 Sukmo Pinuji, "Integrasi Sistem Informasi Pertanahan Dan

wawancara yang telah dilakukan, pihak BPN menyampaikan bahwa pada era 1990-an, belum tersedia sistem informasi geospasial yang terintegrasi dengan baik antara Kementerian ATR/BPN, Kementerian PUPR, dan pemerintah daerah. Hal ini menyebabkan banyak peta kerja yang digunakan oleh BPN hanya mengandalkan peta analog yang belum sepenuhnya akurat dan tidak mencantumkan garis sempadan sungai secara presisi. Sehingga, petugas pengukur di lapangan bisa saja tidak menyadari bahwa tanah yang diukur merupakan bagian dari kawasan sempadan sungai.

*“Tahun segitu kita masih pakai peta kerja yang ukurannya besar-besar, belum digital. Jadi kalau ada sungai kecil, kadang nggak kelihatan jelas di peta.”* (Wawancara dengan Bapak Yuli, Pihak ATR/BPN Jepara, 2025)

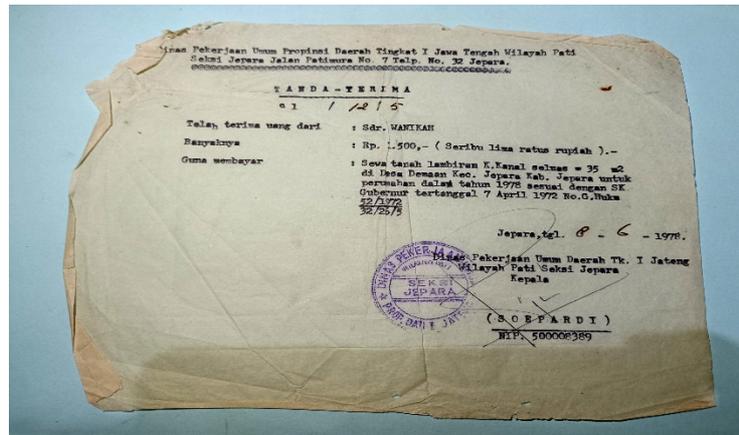
Aspek lain yang memperkuat adanya kejanggalan administratif adalah temuan terkait dengan status sewa tanah. Berdasarkan riwayat penguasaan, tanah yang kini terbit SHM No. 913 diketahui masih berada dalam status sewa aktif antara Bapak Wanikah dengan pihak negara.

*“Keluarga kami, nyewa tanah itu dari tahun 1978 mbak. Dulu yang nyewa bapak mbak, yang rutin bayar pajak ya bapak mbak pas bapak masih ada. Tapi pas bapak meninggal yang bayar pajak ya saya sendiri ke kantor, bukti-bukti kwitansi pembayaran nya nggih tasih wonten kulo simpen. Itu saya masih rutin bayar pajak sampe sekitar tahun 2005 atau 2006 an ya mbak. Intine nggih niku, kulo rutin bayar sewa ke kantor, lha wong ada bukti-buktine.”* (Wawancara dengan Bapak Kemadi, Warga Desa Demaan, 2025)

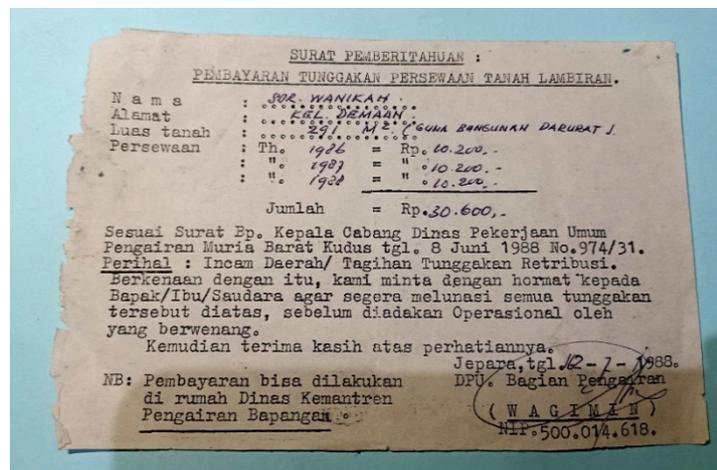
Sejak tahun 1978 hingga setidaknya tahun 2005, keluarga Bapak Wanikah secara sah menyewa tanah tersebut dari pihak BBWS dan PUPR. Dari hasil observasi, penulis menemukan adanya bukti kwitansi pembayaran, bukti retribusi sewa kepada negara, dan serta dokumen pendukung lainnya.

---

Infrastruktur Data Spasial Dalam Rangka Perwujudan One Map Policy,” BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan 2, no. 1 (2016): 48, <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.31>.

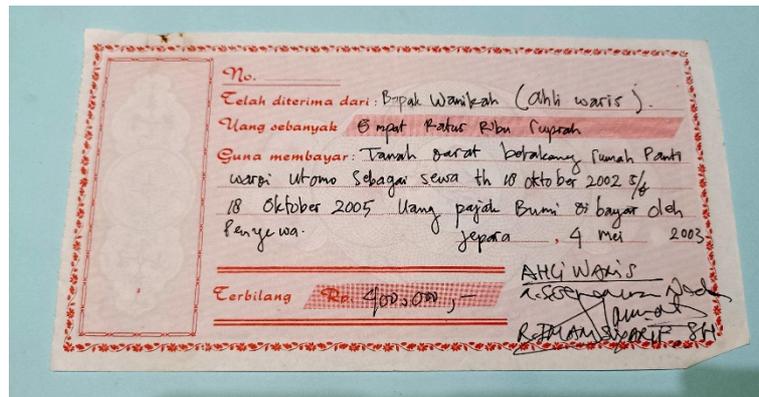


Gambar 7. Kwitansi sewa tanah kepada Dinas PUPR pada tahun 1978 oleh Bapak Wanikah. Sumber: Arsip Bapak Kemadi



Gambar 8. Kwitansi pembayaran retribusi sewa tanah pada tahun 1988. Sumber: Arsip Bapak Kemadi

Namun pada tahun 1995 saat perjanjian sewa masih aktif, justru terbit Sertipikat Hak Milik atas nama pihak lain. Dilihat dari gambar dibawah yang telah penulis lampirkan bahwa perjanjian sewa tersebut masih berlangsung hingga tahun 2005.



Gambar 9. Kwitansi pembayaran retribusi sewa kepada negara hingga tahun 2005. Sumber: Arsip Bapak Kemadi

Jika ditinjau dari prinsip hukum agraria nasional, khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPA, hak atas tanah negara hanya dapat diberikan jika tidak ada ikatan hukum lain yang masih berlaku di atas bidang tanah tersebut. Maka, penerbitan SHM Nomor 913 dalam masa sewa aktif menunjukkan adanya kemungkinan tumpang tindih data, kelalaian verifikasi riwayat tanah, atau bahkan potensi rekayasa administratif. Kondisi ini memperkuat indikasi adanya kecacatan yuridis dalam prosedur, yang seharusnya menjunjung prinsip kehati-hatian serta mencerminkan kurangnya koordinasi antara BPN sebagai penyelenggara administrasi pertanahan dan instansi pengelola aset negara.

Ketiadaan pencatatan silang terhadap status sewa menyebabkan petugas pertanahan tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut masih berada dalam penguasaan sah oleh pihak penyewa. Akibatnya, proses sertifikasi yang dilakukan menjadi tidak sah dan cacat, karena tidak didasarkan pada informasi dan verifikasi secara menyeluruh.

*"Kami bingung mbak, wong tanah itu masih kami garap dan kami bayar retribusinya tiap tahun kok bisa bisa tiba-tiba jadi milik orang lain."* (Wawancara dengan Bapak Kemadi, Warga Desa Demaan, 2025)

Selain itu, bukti peta teknis yang penulis temukan, turut memperkuat dugaan cacat administratif dalam proses penerbitan SHM. Berdasarkan peta inventarisasi tanah milik Dinas Pekerjaan Umum tahun 1994, terlihat bahwa bidang tanah yang terbit SHM Nomor 913 berada tepat di sepanjang bantaran Sungai Kanal.



pendukung. Berdasarkan informasi dari narasumber BPN Jepara, sistem audit internal dan kontrol kualitas atas penerbitan sertipikat tanah baru berkembang secara signifikan setelah era reformasi.<sup>24</sup> Pada saat SHM Nomor 913 diterbitkan, belum terdapat sistem pengendalian kualitas data dan pengawasan berlapis seperti saat ini.

*“Dulu belum ada sistem validasi berlapis. Ya tetap ada validasi, tapi tida ketat seperti sekarang”* (Wawancara dengan Bapak Sukur, Pihak ATR/BPN Jepara, 2025)

Hal ini menunjukkan bahwa sangat mungkin proses administratif berjalan dengan celah, di mana sepanjang dokumen tampak lengkap, maka sertipikat dapat diterbitkan tanpa investigasi mendalam terhadap keabsahan tanah yang dimohon.

## *2. Rendahnya Pemahaman Masyarakat terhadap Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Kawasan Sempadan Sungai*

Berdasarkan hasil wawancara dengan warga Desa Demaan, dapat disimpulkan bahwa masyarakat pada umumnya tidak memahami bahwa sempadan sungai merupakan kawasan lindung yang tidak dapat dimiliki secara pribadi dan tidak dapat dijadikan objek hak milik.

*“Saya tau kalo itu tuh tanah lambiran yang nyewa ke pemerintah. Tapi ya itu tadi, saya kurang tau kalo tanah ini tanah yang dilindungi pemerintah”* (Wawancara dengan Ibu Mastroah, Warga Desa Demaan, 2025)

Minimnya sosialisasi oleh pemerintah desa, pemerintah daerah, maupun instansi vertikal seperti BPN ataupun Dinas PUPR mengenai ketentuan sempadan sungai, menandakan bahwa minimnya edukasi hukum kepada masyarakat terkait keberadaan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri PUPR No. 28/PRT/M/2015, dan peraturan lain mengenai tanah sempadan sungai. Akibatnya, masyarakat tidak memiliki bekal pengetahuan yang cukup untuk

---

24 Muhammad Luthfi, Rita Myrna, and Candradewini Candradewini, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Audit Internal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Bpn,” *Responsive* 3, no. 2 (2020): 109, <https://doi.org/10.24198/responsive.v3i2.25813>.

membedakan mana tanah yang secara hukum dapat dimiliki, dan mana yang memiliki fungsi perlindungan publik.

*"Kulo nyewa tanah ini yo ke PUPR apa ke pengairan gitu nduk. Nggih kulo ngertos nek tanah niki tanah e negoro, mboten saget di jaluk i Sertipikat.. Tapi nek tanah garapan Alm. Pak Wanikah kulo mboten ngertos nduk, kok tanah seng digarap alm. Pak Wanikah wonten sertifikat e, haruse kan mboten angsal to nduk. Malahan sertifikat e wau mboten atas nama pak Wanikah."* (Wawancara dengan Ibu Wagisah, Warga Desa Demaan, 2025)

Keterangan warga ini menunjukkan bahwa ketidaktahuan bukan hanya soal status tanah sempadan sungai merupakan kawasan lindung, tetapi juga tentang prosedur hukum yang seharusnya mengikat bidang tanah tersebut. Pemohon sertipikat tidak menyadari bahwa bidang tanah yang mereka mohonkan merupakan bagian dari sempadan sungai yang seharusnya tidak dapat dialihkan menjadi hak milik pribadi. Hal ini diperparah oleh tidak adanya mekanisme penyaringan atau klarifikasi dari pihak BPN saat memproses permohonan sertipikat serta tidak ada edukasi yang diberikan kepada pemohon, bahkan sejak tahap awal permohonan, mengenai potensi kawasan lindung di atas bidang tanah yang diajukan. Fenomena ini memperlihatkan adanya jurang pemisah antara norma hukum formal yang dibentuk oleh negara dan norma sosial lokal yang berkembang di tengah masyarakat. Negara menetapkan sempadan sungai sebagai kawasan lindung untuk tujuan ekologis, tetapi masyarakat justru memaknainya sebagai tanah negara yang "bebas dimiliki" selama tidak digunakan langsung oleh pemerintah.

Dalam beberapa kasus, masyarakat bahkan menganggap bahwa selama mereka tidak diganggu oleh negara, maka tanah tersebut sah untuk diwariskan atau dijadikan jaminan ekonomi. Rendahnya pemahaman hukum masyarakat terhadap kawasan sempadan sungai harus dilihat bukan hanya sebagai faktor kultural semata, melainkan juga sebagai cerminan dari lemahnya peran negara dalam membangun literasi hukum masyarakat. Negara seharusnya hadir melalui mekanisme penyuluhan hukum, melibatkan perangkat desa, dan integrasi informasi regulasi di tingkat lokal. Ketiadaan upaya tersebut

menjadi akar penyebab yang memungkinkan terjadinya penyimpangan administratif dan pengabaian terhadap prinsip-prinsip hukum lingkungan serta keadilan sosial.

Dalam konteks penerbitan SHM Nomer 913 di atas tanah Sempadan Sungai Kanal, bahwa terjadi pelanggaran terhadap prinsip keadilan sosial sebagaimana digariskan dalam teori Justice as Fairness oleh John Rawls. Rawls menekankan bahwa suatu tindakan atau kebijakan harus mempertimbangkan equal basic liberties (kebebasan dasar yang setara) dan the difference principle<sup>25</sup>, yaitu ketimpangan hanya bisa dibenarkan bila memberikan manfaat terbesar bagi kelompok yang paling kurang beruntung. Pada kasus penerbitan SHM di atas tanah sempadan sungai, yang seharusnya menjadi ruang publik dengan fungsi ekologis dan sosial justru diberikan kepada individu tertentu tanpa verifikasi menyeluruh, transparansi, dan tanpa mempertimbangkan status sewa aktif oleh warga (yakni keluarga Bapak Wanikah), hal ini jelas bertentangan dengan teori keadilan sosial. Tanah sempadan sungai termasuk dalam kategori res communis (barang publik), yaitu barang yang tidak boleh dikomersialkan atau dimiliki secara pribadi karena keberadaannya berfungsi untuk kepentingan umum dan kelestarian lingkungan. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang masuk kawasan lindung tanpa memperhatikan dampak ekologis dan sosial menunjukkan bias kepentingan administratif terhadap elite tertentu, yang bertentangan dengan keadilan substantif bagi warga yang telah mengelola tanah tersebut selama puluhan tahun.

## B. Implikasi Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 913 di Atas Tanah Sempadan Sungai di Desa Demaan, Jepara

---

25 Stanford, "Stanford Encyclopedia of Philosophy," Stanford University, accessed May 9, 2025, [https://plato.stanford.edu/entries/rawls/?utm\\_source=chatgpt.com](https://plato.stanford.edu/entries/rawls/?utm_source=chatgpt.com).

Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 913 di atas tanah yang secara hukum tergolong sebagai kawasan sempadan sungai bukan hanya melahirkan konsekuensi normatif, tetapi juga menimbulkan dampak terhadap kehidupan sosial masyarakat dan keseimbangan lingkungan hidup di sekitarnya. Berdasarkan temuan di lapangan dan kerangka hukum yang penulis gunakan, setidaknya terdapat tiga implikasi dari penerbitan SHM Nomor 913 di Desa Demaan Jepara.

### *1. Implikasi Hukum*

Dari perspektif hukum pertanahan, penerbitan SHM di atas tanah sempadan sungai secara jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, yang menyatakan bahwa sungai merupakan bagian dari jaringan pengairan yang wajib di lindungi. Tanah sempadan sungai bukan sekedar ruang fisik di tepi badan air, melainkan elemen pendukung utama untuk menjaga fungsi sungai dalam pengelolaan air secara berkelanjutan.<sup>26</sup> Oleh karena itu tanah sempadan sungai tidak diperuntukkan bagi kepentingan kepemilikan pribadi, melainkan difungsikan untuk menjaga kelestarian, daya tampung, dan kermanan sungai.

Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air memberikan penegasan mengenai pentingnya pengelolaan ruang di sekitar sungai sebagai bagian dari strategi konservasi dan pengendalian sumber daya air.<sup>27</sup> Dalam PP ini menegaskan bahwa kawasan sempadan sungai harus dilestarikan dari kegiatan bersifat permanen atau kegiatan yang berpotensi mengganggu ekosistem sungai. Selanjutnya, pada Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 secara tegas mengatur bahwa tanah sempadan sungai wajib di lindungi dari segala aktivitas pembangunan yang dapat mengganggu aliran air dan fungsi ekologis sungai. Berdasarkan dengan aturan tersebut, karena mengalihfungsikan tanah

---

26 Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 Tentang Pengairan" (1974).

27 Republik Indonesia, "Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 Tentang Tata Pengaturan Air" (1982).

sempadan sungai menjadi hak milik tanpa mempertimbangkan batasan legal dan teknis yang berlaku.

Larangan pemanfaatan tanah sempadan sungai untuk kepentingan pribadi juga diperkuat oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993, yang saat itu menjadi acuan teknis dalam menentukan jarak sempadan sungai berdasarkan kedalaman sungai dan karakteristik aliran air.<sup>28</sup> Walaupun peraturan ini, saat ini telah dicabut, tetapi pada saat SHM Nomor 913 diterbitkan yakni tahun 1995, ketentuan tersebut berlaku dan menjadi rujukan resmi dalam penetapan batas sempadan sungai. Ketentuan teknis tersebut menegaskan bahwa pembangunan atau penguasaan tanah di sempadan sungai harus memperhatikan aspek hidrologis sungai, sehingga tidak boleh diberikan hak milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai juga menegaskan bahwa sempadan sungai merupakan bagian dari kawasan perlindungan sumber daya air, yang fungsi utamanya adalah untuk menjaga keselamatan aliran sungai dan memelihara ekosistemnya. Peraturan ini diperkuat oleh Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 yang menetapkan bahwa sempadan sungai tidak boleh dimanfaatkan untuk kepentingan kepemilikan pribadi karena fungsi utamanya adalah fungsi ekologis. Oleh karena itu, penerbitan SHM No. 913 di atas tanah sempadan sungai merupakan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip dasar hukum agraria dan hukum lingkungan.

Implikasi hukumnya yakni sertifikat yang terbit memiliki cacat administratif, sehingga secara normatif dapat dibatalkan.<sup>29</sup> Hal ini sejalan dengan yang disampaikan Bapak Yuli, selaku pihak dari ATR/BPN Jepara:

*"Kalo memang ada cacat administratif resiko nya sertifikat tadi bisa dibatalkan. Karena memang sempadan itu tadi berdasarkan pola ruangnya memang*

---

28 Republik Indonesia, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 Tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai Dan Bekas Sungai" (1993).

29 Republik Indonesia, "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah" (2021).

*tidak bisa ada sertifikat. Terkait dengan pembatalan sertifikat kita ada 2 mekanismenya, yang pertama melalui putusan pengadilan, yang kedua karena sukarela”* (Wawancara dengan Bapak Yuli, Pihak ATR/BPN Jepara, 2025)

Berdasarkan ketentuan Pasal 106 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah karena cacat prosedural atau melanggar ketentuan substansial dapat dibatalkan baik melalui mekanisme internal BPN maupun melalui keputusan pengadilan.

## *2. Dampak terhadap Masyarakat Lokal*

Penerbitan SHM atas tanah sempadan sungai tidak hanya memunculkan permasalahan legal, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap kehidupan sosial masyarakat lokal. Berdasarkan hasil observasi penulis di lapangan, diketahui bahwa sempadan sungai di Desa Demaan selama ini telah dimanfaatkan masyarakat secara informal oleh masyarakat setempat. Oleh karena itu, ketika tanah tersebut dialihkan menjadi kepemilikan individu, maka akses kolektif masyarakat menjadi terbatas.<sup>30</sup> Dampak sosial yang timbul bukan hanya terkait pada hilangnya akses atas ruang hidup, tetapi juga pada rusaknya rasa keadilan dalam masyarakat. Masyarakat yang mengetahui bahwa sempadan sungai tidak boleh dimiliki secara pribadi akan mempertanyakan legitimasi penerbitan SHM tersebut. Dalam kasus SHM No. 913, keluarga Bapak Wanikah dan Bapak Kemadi yang selama puluhan tahun menyewa tanah tersebut justru kehilangan legitimasi penguasaan, sementara pihak lain (Bapak Luluk) memperoleh hak milik.

*“Kulo bingung mbak, tanah yang di sewa secara sah sama bapak, di garap bapak sejak bapak masih hidup lha kok malah diakui wong liyo”* (Wawancara dengan Bapak Kemadi, Warga Desa Demaan, 2025)

Dari hasil wawancara juga memperlihatkan kesenjangan

---

30 Rio Afandi, Kurnia Warman, and Hengki Andora, “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kawasan Sempadan Danau Maninjau Sebagai Danau Prioritas Nasional Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” *UNES Law Review* 7, no. 3 (2025): 1100–1107.

antara hukum yang tertulis dan realitas sosial yang dialami masyarakat. Ketika negara memberikan hak atas tanah tanpa mempertimbangkan rekam jejak penguasaan aktual dan sosialnya, maka terjadi penghilangan hak secara tidak langsung terhadap kelompok yang lebih lemah.

Fenomena ini menimbulkan kebingungan dan ketidakpercayaan terhadap sistem hukum pertanahan yang seharusnya menjamin kepastian dan keadilan, yang jika dibiarkan tanpa penyelesaian, hal ini dapat memunculkan persepsi negatif terhadap institusi negara, khususnya BPN, serta melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan birokrasi pertanahan. Penulis memandang bahwa negara memiliki tanggung jawab moral dan konstitusional untuk menjamin bahwa penguasaan atas tanah tidak menimbulkan konflik vertikal maupun horizontal di tengah masyarakat. Ketika hak atas tanah diberikan tanpa mempertimbangkan dampak sosial, maka negara secara tidak langsung turut serta dalam menciptakan ketimpangan dan memperparah ketidakpastian hukum.

### *3. Dampak terhadap Lingkungan Hidup*

Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 913 di atas tanah sempadan sungai tidak hanya menimbulkan dampak legal dan sosial, tetapi juga membawa dampak ekologis terhadap lingkungan hidup. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara yang penulis lakukan, ditemukan bahwa perubahan status tanah sempadan sungai menjadi milik pribadi telah berakibat pada menurunnya kualitas lingkungan di sepanjang aliran sungai di Desa Demaan.

Secara ekologis, sempadan sungai berfungsi sebagai zona penyangga alami yang memiliki peran penting dalam menjaga kualitas air, mencegah banjir, menyerap limpasan hujan, serta menjadi habitat bagi berbagai spesies flora dan fauna lokal. Ketika kawasan ini dialihfungsikan menjadi milik pribadi dan digunakan untuk bangunan permanen atau aktivitas ekonomi lain yang tidak ramah lingkungan, maka fungsi-fungsi ekologis tersebut tergerus secara perlahan. Dampak nyata pertama yang penulis temukan adalah penyempitan lebar aliran sungai akibat adanya bangunan fisik di sisi bantaran. Dalam

konteks SHM No. 913, sebagian tanah sempadan yang telah dimiliki secara pribadi dibangun menjadi hunian permanen. Hal ini mengurangi kapasitas ruang sungai sebagai jalur aliran air alami dan berpotensi memperparah risiko banjir terutama di musim hujan.<sup>31</sup>

Dampak kedua yakni hilangnya vegetasi alami di sekitar sempadan sungai. Sebelum terjadi pembangunan, kawasan sempadan ditumbuhi oleh tanaman lokal seperti rumput teki, pohon pisang, semak belukar, dan beberapa pohon bambu yang berfungsi menstabilkan tanah. Ketika vegetasi alami di sekitar sungai hilang, akibatnya laju limpasan permukaan (run-off) meningkat, serta memperparah sedimentasi di badan sungai akibat erosi tanah yang tidak terkendali.

Selain itu, alih fungsi lahan sempadan sungai juga berdampak pada penurunan kualitas air. Dalam wawancara dengan warga, diketahui bahwa sebelum kawasan tersebut dibangun, air sungai masih digunakan secara terbatas untuk kebutuhan mencuci atau irigasi tanaman. Namun setelah pembangunan di sepanjang sempadan meningkat, air mulai tercemar oleh limbah rumah tangga yang mengalir langsung ke sungai tanpa sistem sanitasi yang baik. Penurunan kualitas air ini bukan hanya berdampak pada ekosistem, tetapi juga pada keberlanjutan pemanfaatan sungai oleh warga.

*“Dulu air sungai masih sering dipake nyuci atau siram-siram tanaman nduk, tapi sekarang udah bau, kotor, banyak sampah. Opo maneh pas wes ono rumah dibangun”* (Wawancara dengan Ibu Wagisah, Warga Desa Demaan, 2025)

Dampak-dampak ini menandakan bahwa penerbitan SHM atas kawasan sempadan sungai telah menyebabkan degradasi lingkungan hidup secara bertahap. Sayangnya, hingga saat penelitian ini dilakukan, belum terlihat adanya upaya pemulihan ekologis atau intervensi kebijakan dari pemerintah daerah untuk merehabilitasi fungsi sempadan sungai yang apabila dibiarkan, dampak jangka panjangnya yakni meningkatnya frekuensi banjir,

---

31 Rahayu Fitriana, “PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI TERHADAP PERKEMBANGAN MEANDER BENGAWAN SOLO PROVINSI JAWA TIMUR TAHUN 1997 - 2014,” *Procedia Manufacturing* 1, no. 22 Jan (2019): 1–17.

rusaknya saluran irigasi, dan hilangnya nilai ekosistem lokal yang sebelumnya berfungsi menopang kehidupan masyarakat.

Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 913 di atas tanah sempadan Sungai Kanal di Desa Demaan, Jepara jika dikaitkan dengan teori perlindungan lingkungan hidup, secara nyata bertentangan dengan teori tersebut. Teori perlindungan lingkungan hidup berpijak pada gagasan bahwa lingkungan memiliki nilai intrinsik dan harus dilindungi demi keberlanjutan hidup manusia serta makhluk hidup lainnya. Teori ini berpandangan bahwa lingkungan dipahami sebagai suatu sistem ekologis yang kompleks dan saling bergantung, yang apabila salah satu unsurnya terganggu akan berakibat pada ketidakseimbangan fungsi keseluruhan ekosistem.<sup>32</sup>

Secara normatif, teori ini termanifestasi dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memiliki kewajiban untuk menjaga kelestariannya. Hal berarti, negara sebagai pemegang otoritas administrasi pertanahan seharusnya menjadikan prinsip-prinsip teori perlindungan lingkungan hidup sebagai dasar pertimbangan dalam menerbitkan hak atas tanah, khususnya di wilayah-wilayah yang memiliki fungsi ekologis vital seperti tanah sempadan sungai. Namun, dalam praktiknya, pemberian sertifikat hak milik atas tanah sempadan sungai sebagaimana terlihat dalam kasus SHM No. 913 menunjukkan adanya pengabaian terhadap fungsi ekologis tanah sempadan sungai dan bertentangan dengan teori perlindungan lingkungan hidup.

## Conclusion

Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 913 di atas tanah sempadan sungai di Desa Demaan, Jepara menunjukkan

---

32 Miterianifa Miterianifa and Muhammad Fiqri Mawarni, "Penerapan Model Pembelajaran Literasi Lingkungan Dalam Meningkatkan Pengetahuan Dan Kesadaran Lingkungan," *Jurnal Sains Dan Edukasi Sains* 7, no. 1 (2024): 68–73, <https://doi.org/10.24246/juses.v7i1p68-73>.

adanya kecacatan dan pelanggaran terhadap ketentuan hukum pertanahan dan serta hukum lingkungan di Indonesia. Tanah sempadan sungai secara yuridis merupakan bagian dari kawasan lindung yang tidak dapat dimiliki secara pribadi karena memiliki fungsi ekologis strategis yang harus dijaga demi keberlanjutan tata air dan perlindungan sungai yang apabila dialihfungsikan menjadi objek hak milik individu, yang secara normatif bertentangan dengan berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, serta Permen PUPR No. 28/PRT/M/2015.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, ditemukan bahwa terdapat faktor utama yang menyebabkan terbitnya SHM Nomor 913. Pertama, lemahnya prosedural dan kurangnya koordinasi antarlembaga dalam proses administrasi pertanahan, khususnya pada masa sebelum integrasi data spasial antarinstansi diterapkan secara optimal. Kedua, rendahnya pemahaman hukum masyarakat terhadap kawasan sempadan sungai sebagai bagian dari kawasan lindung yang tidak dapat dimiliki secara pribadi serta minimnya edukasi dan penyuluhan hukum dari negara terkait dengan hal tersebut. Penerbitan SHM Nomor 913 tidak hanya menimbulkan implikasi yuridis berupa cacat administrasi yang dapat dijadikan dasar pembatalan sertipikat, tetapi juga berdampak secara langsung terhadap kehidupan sosial masyarakat dan keseimbangan lingkungan hidup.

## References

- Afandi, Rio, Kurnia Warman, and Hengki Andora. "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kawasan Sempadan Danau Maninjau Sebagai Danau Prioritas Nasional Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *UNES Law Review* 7, no. 3 (2025): 1100–1107.
- ATR/BPN, Kemeterian. *Petunjuk Teknis Pengembangan Teknis Pertanahan*. Jakarta, 2023.

- Djibran, Risha Oktavyana, and Indri Fogar Susilowati. "TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN SUNGAI SERINJING DESA JAMBU KABUPATEN KEDIRI" 7 (2020): 94–106.
- Fahrani, Ahzaza, Benny Djaja, and Maman Sudirman. "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda" 6, no. 1 (2023): 3507–15.
- Fitriana, Rahayu. "PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI TERHADAP PERKEMBANGAN MEANDER BENGAWAN SOLO PROVINSI JAWA TIMUR TAHUN 1997 - 2014." *Procedia Manufacturing* 1, no. 22 Jan (2019): 1–17.
- Jesica, Jennie, and Edelwisia Cristiana. "Kebijakan Pemanfaatan Ruang Pada Sempadan Sungai Kahayan, Kota Palangka Raya." *Satya Dharma: Jurnal Ilmu Hukum* 6(1), no. 1 (2023): 63–79.
- Kurniawan, Adhi, Wira Franciska, and Dhody AR Widjajaatmadja. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Oleh Kantor Pertanahan Yang Menimbulkan Sertifikat Ganda." *JOURNAL of LEGAL RESEARCH* 4, no. 3 (2022): 633–54. <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i3.27547>.
- Kurniawan, Halim Ady. "Penggunaan Tanah Sempadan Sungai Untuk Bangunan Di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak." *Skripsi*. Universitas Negero Semarang, 2019. [http://lib.unnes.ac.id/35688/1/8111415214\\_Optimized.pdf](http://lib.unnes.ac.id/35688/1/8111415214_Optimized.pdf).
- Lambonan, Marthin Luther. "PENDAFTARAN TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA MENURUT PERTURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997" 3, no. 2 (2019): 91–102.
- Luthfi, Muhammad, Rita Myrna, and Candradewini Candradewini. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Audit Internal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Bpn." *Responsive* 3, no. 2 (2020): 109. <https://doi.org/10.24198/responsive.v3i2.25813>.
- Miterianifa, Miterianifa, and Muhammad Fiqri Mawarni. "Penerapan Model Pembelajaran Literasi Lingkungan Dalam Meningkatkan Pengetahuan Dan Kesadaran Lingkungan." *Jurnal Sains Dan Edukasi Sains* 7, no. 1 (2024): 68–73.

- <https://doi.org/10.24246/juses.v7i1p68-73>.
- Pertiwi, Nurlita. "Implementasi Sustainable Development Di Indonesia." *Pustaka Ramadhan*, 2021, 1–134.
- Pinuji, Sukmo. "Integrasi Sistem Informasi Pertanahan Dan Infrastruktur Data Spasial Dalam Rangka Perwujudan One Map Policy." *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 2, no. 1 (2016): 48. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.31>.
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.
- Ramli, Asmarani, Dodik Setiawan, Nur Heriyanto, Tamas Fezer, and Dian Latifiani. "EMBRACING SOCIAL JUSTICE: EXPLORING THE JOURNEY FROM LAND REFORM TO AGRARIAN REFORM," no. 62 (2024).
- Rasyidi, Mudemar A. "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat / Bangsa Indonesia." *Jurnal Mitra Manajemen* 12, no. 2 (2021): 53–60.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 Tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai (1993).
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau (2015).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (2021).
- Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (1982).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (2011).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (1974).
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air (2019).
- Saimar, Hamda Afsuri, Azmi Fendri, and Titin Fatimah. "Jalan Terjal Redistribusi Tanah Menuju Pemerataan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Pasaman." *Tunas Agraria* 7, no. 2 (2024): 183–200.

<https://doi.org/10.31292/jta.v7i2.299>.

Service, National Park. "Riparian Zones—It's All about the Water," 2022.

[https://www.nps.gov/articles/000/nrca\\_glca\\_2021\\_riparian.htm](https://www.nps.gov/articles/000/nrca_glca_2021_riparian.htm).

Stanford. "Stanford Encyclopedia of Philosophy." Stanford University. Accessed May 9, 2025.

[https://plato.stanford.edu/entries/rawls/?utm\\_source=chatgpt.com](https://plato.stanford.edu/entries/rawls/?utm_source=chatgpt.com).

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & RND*. Bandung: Alfabeta, 2019.

Suharno, Haryo Budhiawan, and Muh Arif Suhattanto. "Identifikasi Permasalahan Proses Pendaftaran Tanah Dan Upaya Perbaikannya Dalam Rangka Percepatan Proses Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Studi Khusus Kantor Pertanahan Di Lingkungan Kanwil Kementerian Agraria Dan Tata Ruang /BPN Provinsi Jawa Timur)," 2020.

\*\*\*

#### DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

#### FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

#### ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include individuals who have assisted you in your study: Advisors,

Financial support, or may other parties have involved on the research.

#### HISTORY OF ARTICLE

Submitted : November 15, 2024

Revised : January 21, 2025

Accepted : January 25, 2025

Published : January 30, 2025

#### *Notification*

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>