

**ANALISIS KEBIJAKAN HAK ATAS TANAH PASCA BENCANA BANJIR
BANDANG DAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA
TERNATE**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
Di Bidang Pertanahan Pada Program Studi D IV Pertanahan

SKRIPSI



Oleh :

RADEN AYU RATIH RANIA
NIT : 21303656

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTAHANAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025

ABSTRACT

This research analyzes land rights policies after flash flood disasters and spatial planning in Ternate City, especially in Kelurahan Rua. The flash flood caused unclear land ownership boundaries, loss of ownership evidence, and a change in land status from private ownership to state land or "destroyed land" due to the designation of the area as a disaster-prone zone. This condition prompted the local government and the Ternate City Land Office to implement a relocation policy for disaster victims to Kelurahan Jambula. This study aims to determine the land ownership status of the community affected by the flash flood in Kelurahan Rua and to understand the arrangement of land ownership carried out after the disaster. The research method used is descriptive qualitative, with the research location in Kelurahan Rua, Ternate City. Informants were selected purposively, including the Head of the Rights Determination and Land Registration Section of the Ternate City Land Office, the Head of the Survey and Mapping Section, the Head of the Housing, Settlement and Land Affairs Office, Kelurahan Rua village officials, and affected community members in Kelurahan Rua. The research results conclude that community members in the affected area (Kelurahan Rua) can no longer claim their land rights in the area, as it has been designated as a Red Zone in accordance with Mayoral Regulation Number 34 of 2021. The North Maluku Provincial Government has also issued Ternate Mayoral Regulation No. 34 of 2021, which regulates the construction of relocation houses for disaster victims based on the principles of equity and fairness in the land area and physical house provided.

Keywords: *Land Rights Policy, Flash Flood, Regional Spatial Planning, Relocation, Rua Subdistrict, Ternate City.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan.....	7
D. Penelitian Terdahulu.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Pustaka.....	16
B. Kerangka Pemikiran.....	25
C. Pertanyaan Penelitian.....	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Format Penelitian.....	30
B. Lokasi Penelitian.....	31
C. Informan dan Teknik Pengambilan Informan	32
D. Definisi Operasional.....	32
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	34
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	32
A. Gambaran Umum Kota Ternate.....	32
B. Gambaran Umum Kelurahan Rua.....	34
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Ternate.....	39
BAB V STATUS KEPEMILIKAN TANAH MASYARAKAT DI KELURAHAN RUA	43
A. Status Kepemilikan Tanah Masyarakat di Kelurahan Rua Sebelum Terjadinya Banjir Bandang.....	43

B.	Status Kepemilikan Tanah di Kelurahan Rua Pacsa Terjadinya Banjir Bandang	45
BAB VI PENETAPAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH PADA PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN PASCA BANJIR BANDANG DI KELURAHAN RUA		49
A.	Tinjauan Umum Perencanaan Dan Penataan Ruang.....	49
B.	Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Dalam Pelaksanaan Relokasi Permukiman Dan Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat	50
C.	Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Pada Perkembangan Kawasan Permukiman Pasca Banjir Bandang Di Kota Ternate	51
BAB VII PENUTUP		54
DAFTAR PUSTAKA		56
LAMPIRAN.....		58

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan lapisan permukaan bumi yang terdiri dari mineral, bahan organik, air, dan udara, yang mendukung pertumbuhan tanaman serta menjadi habitat bagi berbagai organisme. Selain itu, tanah berfungsi sebagai media pertanian, tempat penyimpanan air, dan sebagai habitat bagi flora dan fauna. Dalam perspektif hukum, tanah biasanya didefinisikan sebagai bagian dari bumi yang memiliki batasan tertentu dan dapat dimiliki, digunakan, atau dikelola oleh individu atau entitas.(Soekanto, 2006)

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah. Penggunaan tanah tidak hanya terbatas pada pembangunan fisik, tetapi juga mencakup kegiatan seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Mengingat kebutuhan akan tanah yang meningkat, negara memiliki kewenangan untuk mengatur bidang pertanahan melalui peraturan yang dapat menyelesaikan permasalahan pertanahan dan memastikan rakyat mendapatkan perlakuan adil (Lestari, 2021).

Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam dictum ke V UUPA yang merupakan pembaharuan hukum agraria bertujuan untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian dan kemerdekaan dalam masyarakat dari segi hukum Indonesia yang berdaulat sempurna(Notonagoro, 1984).

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai negara ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Atas dasar hak menguasai, negara menetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain yang berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah permukaan bumi sama dengan hak atas tanah. Namun, UUPA tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan hak atas tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hak atas tanah didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya. Ada persamaan pengertian hak atas tanah yang dikemukakan oleh Boedi Harsono dan Maria S.W. Sumardjono yaitu hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Pengertian hak atas tanah yang dikemukakan oleh Boedi Harsono dan Maria S.W. Sumardjono mempunyai perbedaan, yaitu menurut Boedi Harsono, dalam hak atas tanah terdapat ukuran panjang dan lebar, sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono, dalam hak atas tanah terdapat wewenang bagi pemegang haknya yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya. Urip Santoso menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberikan

wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya (Santoso, 2015).

Definisi pendaftaran tanah dimulai dari perannya sebagai cadaster fiskal. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan kepastian hak dan kepastian hukum, pendaftaran tanah kemudian bertransformasi menjadi cadaster legal. Pendaftaran tanah sebagai cadaster fiskal adalah proses yang dilakukan oleh pemerintah untuk memenuhi kepentingan negara, khususnya dalam hal pemungutan pajak tanah.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d.):

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Menurut Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah dijelaskan bahwa (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d.):

“Pendaftaran tanah adalah upaya yang diadakan pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum di bidang hak-hak atas tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”(Handayani & Yusriyadi, 2019).

Tugas pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menjadi tanggung jawab pemerintah, yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dengan tujuan utama untuk memastikan kepastian hukum. Menurut penjelasan UUPA, pelaksanaan pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat rechtscadaster. Istilah rechtscadaster merujuk pada pendaftaran tanah yang hanya berkaitan dengan hak atas tanah dan identitas pemiliknya, tanpa mempertimbangkan kepentingan lain seperti perpajakan. Selain berfungsi melindungi pemilik, pendaftaran tanah juga berperan dalam memberikan informasi mengenai status sebidang tanah, identitas pemilik, hak-hak yang dimiliki, luas tanah, serta tujuan penggunaannya (Lubis dkk, 2012).

Kelurahan Rua terletak di kawasan Gunung Api Gamalama, yang secara geologis dianggap sebagai daerah rawan bencana. Keberadaan gunung berapi di sekitar wilayah ini meningkatkan risiko terjadinya berbagai bencana alam, termasuk banjir bandang. Salah satu bencana yang baru saja melanda Kelurahan Rua, Kota Ternate, adalah banjir bandang yang terjadi pada hari Minggu, 25 Agustus 2024, sekitar pukul 03:30 WIT. Banjir ini dipicu oleh hujan dengan intensitas tinggi yang berlangsung selama beberapa jam, menyebabkan air meluap dengan deras ke area pemukiman warga.

Akibat dari banjir tersebut, akses jalan di Kelurahan Rua terputus karena tertimbun material, sehingga menghambat mobilitas dan evakuasi warga. Bencana ini tidak hanya mengakibatkan kerusakan infrastruktur, tetapi juga menimbulkan dampak yang sangat serius bagi masyarakat setempat. Dalam insiden ini, tercatat 19 orang kehilangan nyawa, sementara 23 rumah mengalami kerusakan berat, dan 2 rumah lainnya hilang sepenuhnya. Selain itu, satu tempat ibadah dan satu sekolah dasar juga mengalami kerusakan parah, serta satu pos curah hujan yang tidak dapat berfungsi. Jaringan pipa air baku yang terputus menambah kesulitan bagi warga yang sudah terdampak, dan lebih dari 49 orang mengalami dampak langsung dari bencana ini.

Kerusakan yang ditimbulkan oleh banjir bandang ini menunjukkan bahwa bencana tersebut memiliki dampak yang sangat signifikan, baik dari segi sosial maupun ekonomi. Oleh karena itu, diperlukan upaya pemulihan yang cepat dan efektif untuk membantu masyarakat yang terdampak, serta untuk memulihkan infrastruktur yang rusak. Selain itu, penting bagi pemerintah dan lembaga terkait untuk melakukan evaluasi dan perencanaan yang lebih baik dalam menghadapi potensi bencana di masa depan, guna mengurangi risiko dan melindungi keselamatan warga. (Farhan Albaar, 2019).

Banjir bandang yang melanda Kelurahan Rua telah menyebabkan tanda batas kepemilikan tanah menjadi tidak jelas, bahkan dalam beberapa kasus, tanda batas tersebut hilang sepenuhnya. Kejadian ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan pemilik tanah, karena ketidakjelasan batas kepemilikan dapat memicu sengketa tanah di masa depan. Akibat dari bencana ini, tanah yang terdampak banjir dinyatakan musnah, yang berarti bahwa tidak hanya batas kepemilikan yang hilang, tetapi juga potensi penggunaan tanah tersebut untuk keperluan pertanian, pemukiman, atau kegiatan ekonomi lainnya.

Sebelum terjadinya banjir, status hak atas tanah di Kelurahan Rua rata-rata adalah hak milik, yang memberikan pemiliknya kontrol penuh atas tanah tersebut. Namun, setelah bencana tersebut, status hak atas tanah berubah menjadi tanah negara atau tanah musnah. Perubahan status ini menimbulkan tantangan baru bagi pemilik tanah, yang kini harus menghadapi ketidakpastian mengenai hak-hak mereka atas tanah yang sebelumnya mereka miliki. Selanjutnya, lokasi yang terdampak banjir ini kemudian ditetapkan sebagai daerah rawan bencana. Penetapan ini sangat penting untuk mengidentifikasi dan mengelola risiko yang mungkin dihadapi oleh masyarakat di masa depan. Dengan adanya status sebagai daerah rawan bencana, pemerintah dan lembaga terkait dapat merencanakan langkah-langkah mitigasi yang lebih efektif, seperti pembangunan infrastruktur yang lebih tahan terhadap bencana, serta penyuluhan kepada masyarakat mengenai cara-cara untuk mengurangi risiko bencana.

Selain itu, penetapan daerah rawan bencana juga bertujuan untuk memberikan perlindungan yang lebih baik terhadap hak-hak pemilik tanah di kawasan tersebut. Dengan pengakuan resmi mengenai status risiko bencana, pemilik tanah dapat lebih mudah mengakses bantuan dan sumber daya yang diperlukan untuk pemulihan. Langkah-langkah ini diharapkan dapat menciptakan suatu sistem yang lebih efektif dalam mengelola risiko bencana dan melindungi kepentingan masyarakat di Kelurahan Rua. Dengan demikian, diharapkan masyarakat dapat kembali beraktivitas dengan aman dan produktif, serta memiliki kepastian hukum mengenai hak atas tanah mereka di masa depan (Lestari, 2021).

Dalam upaya tanggap darurat akibat terjadinya banjir bandang di Kelurahan Rua, Kementerian PUPR memobilisasi 3 unit excavator, 2 unit dump truck, dan menyiagakan 70 orang personel dari Balai Wilayah Sungai (BWS) Maluku Utara. Selain itu, Balai Prasarana Permukiman Wilayah (BPPW) Maluku Utara juga memobilisasi 1 unit dump truck, 8 unit hidran umum, 2 unit mobil tangki air, dan menyiagakan 25 orang personel untuk membantu penanganan bencana (Admin Pengairan Aceh, 2024).

Kondisi tersebut memerlukan penanganan serius dari pemerintah dan Kantor Pertanahan Kota Ternate selaku penyelenggara urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan tata ruang. Kantor Pertanahan Kota Ternate bersama Pemerintah telah menerapkan kebijakan relokasi untuk para korban bencana banjir di Kelurahan Rua, yang sekarang dipindahkan ke Kelurahan Jambula. Di sisi lain, tanah yang terkena dampak banjir bandang di Kelurahan Rua saat ini telah dinyatakan sebagai tanah milik negara.

Berdasarkan kebijakan hak atas tanah pasca bencana banjir di Kelurahan Rua menimbulkan perhatian yang sangat besar terkait pelaksanaan relokasi masyarakat terdampak banjir serta Kelurahan Rua sebagai lokasi bencana banjir yang dinyatakan sebagai tanah negara, sehingga peneliti terdorong mengkaji penelitian dengan judul: **“Analisis Kebijakan Hak Atas Tanah Pasca Bencana Banjir Dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan dalam latar belakang, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana status kepemilikan tanah masyarakat terdampak banjir bandang di Kelurahan Rua?
2. Bagaimana proses penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dilakukan setelah terjadinya banjir bandang di kawasan permukiman?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Penelitian ini bertujuan untuk:
 - a. Untuk mengetahui status kepemilikan tanah masyarakat terdampak banjir bandang di kelurahan rua
 - b. Untuk Mengetahui penataan kepemilikan tanah masyarakat yang dilakukan pasca terjadinya banjir bandang di Kelurahan Rua?
2. Kegunaan atau manfaat penelitian

- a. Bagi peneliti

Manfaat dari penelitian ini adalah dapat menambah pengetahuan, wawasan dan pengalaman peneliti, terutama di kebijakan hak atas tanah. Selain itu, penelitian ini dapat menambah kepekaan peneliti terhadap permasalahan yang ada di masyarakat, sehingga mampu menciptakan inovasi untuk menangani permasalahan yang ada.

- b. Bagi STPN

Manfaat dari penelitian ini adalah dapat digunakan sebagai referensi bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional khususnya di bidang pertanahan terkait kebijakan hak atas tanah.

- c. Bagi Kementrian

Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pada pengambilan keputusan dengan memberikan informasi tambahan yang diperlukan untuk pengembangan kebijakan terkait hak atas tanah.

D. Penelitian Terdahulu

Dalam sub bab keaslian penelitian ini mengenai kebijakan hak atas tanah telah banyak dilakukan oleh penelitian peneliti terdahulu dengan sudut pandang, metode dan fokus pembahasan yang berbeda-beda. Untuk itu berberapa penelitian terdahulu mengenai status hak atas tanah dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Shindy Nadya Sampelan 2022	Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Pasca Bencana Alam Di Sulawesi Tengah	Metode Kualitatif dengan pendekatan deskriptif .	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa redefinisi tanah musnah dengan menyertakan tidak berlakunya segala hak yang melekat di atasnya dalam satu klausul norma, untuk memberikan kepastian hukum segera terhadap status hukum tanah tersebut, serta, negara berkewajiban memberikan tanah pengganti dengan status hak milik sesuai doktrin “hak atas tanah”
2.	Thio Haikal Anugerah 2022	Kebijakan Pemerintah Daerah Tentang Hunian Tetap Dan Tahapan Penyelesaian Hak Atas Tanah Masyarakat Korban Tsunami Di Lampung Selatan	Metode hukum normatif dengan dua pendekatan yaitu conceptual approach dan pendekatan statute approach	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan hunian tetap dimulai dengan Keputusan Bupati Lampung Selatan Nomor: B/613.1/VI.02/HK/2019 melalui Dana Bantuan Sosial Berpola Hibah sebesar 48,82 miliar yang disalurkan dalam bentuk block grant. Kebijakan hunian tetap ini diselenggarakan di lokasi baru (exsitu), di empat kecamatan yakni Kecamatan Rajabasa, Kecamatan Kalianda, Kecamatan Sidomulyo, dan Kecamatan Katibung secara swakelola dengan jumlah hunian sebanyak 524 unit yang akan dibangun pada lahan seluas 76.609 meter persegi.

Lanjutan Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Metode Penelitian	Hasil Pembahasan
3.	Sekha Anggita Maulidina	Kebijakan Relokasi Terhadap Status Tanah Masyarakat Pasca Gempa Bumi di Kabupaten Cianjur	yuridis normatif	Kebijakan relokasi menyebabkan banyak konflik dan masalah, dan sebagian besar masyarakat menentanginya. Untuk memastikan relokasi masyarakat yang terdampak gempa bumi di Kabupaten Cianjur berjalan lancar dan efektif, diperlukan perencanaan dan manajemen yang baik untuk semua masalah ini.
4.	Reza Nur Amrin	Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam	metode yuridis normatif	Kondisi Indonesia yang merupakan negara kepulauan membuat Indonesia memilikigaris pantai terpanjang kedua di dunia dapat berpotensi terjadinya abrasi serta letaknya yang berada di sepanjang jalur seismik yaitu Cincin Api Pasifik dapat pula berpotensi besar terjadi gempa bumi. Banyaknya bencana sering menimbulkan banyak korban dan kerugian materil termasuk kepastian dari status hukum hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah korban bencana di beberapa daerah terdampak dapatdibedakan menurut dampak yang Ditimbulkan materil termasuk kepastian dari status hukum hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah korban bencana di beberapa daerah terdampak dapatdibedakan menurut dampak yang ditimbulkan

Lanjutan Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Metode Penelitian	Hasil Pembahasan
5.	Armansyah, dkk	Sosialisasi Terhadap Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasca Gempa Di Desa Nagrak Kabupaten Cianjur	Metode ceramah dan diskusi	bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. akibat hukum dari pendaftaran terhadap hak atas tanah yaitu diberikannya surat tanda bukti yang lazim disebut sertifikat hak atas tanah.
6.	Tsabita Latifaturrohmah	Perlindungan, penegakan dan pemenuhan hak atas tanah korban lumpur Lapindo	Metode kualitatif	Hasil dari penelitian Pemberian ganti kerugian yang belum tuntas terhadap tanah dan/atau bangunan milik masyarakat yang terendam lumpur Lapindo menimbulkan tantangan untuk memberikan kejelasan informasi penyelesaiannya dan status hukum tanahnya.

Berdasarkan analisis yang disajikan dalam konteks, berikut adalah uraian pembeda keaslian penelitian ini dengan penelitian terdahulu, dengan fokus pada aspek selain lokasi dan tahun:

Pembeda Keaslian Penelitian dengan Penelitian Terdahulu adalah:

1. Shindy Nadya Sampelan (2022) - "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Pasca Bencana Alam Di Sulawesi Tengah"

- Metode Penelitian: Kualitatif dengan pendekatan deskriptif.
- Hasil Penelitian Terdahulu: Menekankan redefinisi "tanah musnah" untuk kepastian hukum dan kewajiban negara memberikan tanah pengganti sesuai doktrin "hak atas tanah".

- Pembeda Keaslian Penelitian Ini:

Fokus Analisis: Penelitian ini secara spesifik menganalisis kebijakan hak atas tanah pasca bencana banjir bandang di Kelurahan Rua, yang dinyatakan sebagai tanah negara. Ini berbeda dengan fokus Sampelan yang lebih umum pada status hukum hak milik atas tanah pasca bencana alam dan konsep tanah musnah secara teoritis.

Implikasi Kebijakan: Penelitian ini akan mendalami bagaimana kebijakan pemerintah (termasuk relokasi) diterapkan ketika tanah terdampak banjir bandang secara spesifik dinyatakan sebagai tanah negara, serta bagaimana masyarakat merespons dan mengatasi kondisi tersebut. Ini melampaui pembahasan Sampelan tentang kewajiban negara memberikan tanah pengganti.

2. Thio Haikal Anugerah (2022) - "Kebijakan Pemerintah Daerah Tentang Hunian Tetap Dan Tahapan Penyelesaian Hak Atas Tanah Masyarakat Korban Tsunami Di Lampung Selatan"

- Metode Penelitian: Hukum normatif dengan pendekatan konseptual dan statute.
- Hasil Penelitian Terdahulu: Menjelaskan kebijakan hunian tetap (ex-situ) melalui dana bantuan sosial dan tahapan penyelesaian hak atas tanah korban tsunami.

- Pembeda Keaslian Penelitian Ini:

Jenis Bencana dan Dampak: Penelitian ini berfokus pada banjir bandang yang menyebabkan tanah dinyatakan musnah dan menjadi tanah negara, bukan tsunami. Dampak spesifik banjir bandang terhadap batas tanah dan perubahan status kepemilikan menjadi fokus utama.

Kebijakan Relokasi dan Status Tanah: Walaupun kedua penelitian membahas relokasi, penelitian ini secara khusus meneliti dampak kebijakan relokasi terhadap perubahan status tanah dari hak milik menjadi tanah negara di area bencana. Hal ini merupakan aspek penting dan berbeda yang lebih menekankan pada tahap penyelesaian hak atas tanah untuk hunian tetap.

3. Sekha Anggita Maulidina (2024) - "Kebijakan Relokasi Terhadap Status Tanah Masyarakat Pasca Gempa Bumi di Kabupaten Cianjur"

- Metode Penelitian: Yuridis normatif.
- Hasil Penelitian Terdahulu: Menyoroti konflik dan penolakan masyarakat terhadap kebijakan relokasi pasca gempa bumi, serta pentingnya perencanaan dan manajemen yang baik.
- Pembeda Keaslian Penelitian Ini:

Penyebab Perubahan Status Tanah: Penelitian ini berfokus pada perubahan status tanah menjadi "tanah musnah" dan "tanah negara" akibat banjir bandang, yang secara fundamental berbeda dari gempa bumi yang mungkin tidak selalu mengakibatkan perubahan status kepemilikan tanah secara langsung menjadi tanah negara.

4. Reza Nur Amrin (2021) - "Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam"

- Metode Penelitian: Yuridis normatif.
- Hasil Penelitian Terdahulu: Membahas kepastian hukum hak atas tanah korban bencana yang dibedakan berdasarkan dampak yang ditimbulkan (abrasi, gempa bumi).

- Pembeda Keaslian Penelitian Ini:

Spesifisitas Bencana dan Dampak: Penelitian ini secara spesifik mengkaji dampak banjir bandang yang menyebabkan tanah dinyatakan musnah dan menjadi tanah negara, bukan bencana alam secara umum.

Fokus pada Kebijakan Relokasi: Penelitian ini akan mendalami bagaimana kebijakan relokasi diterapkan sebagai konsekuensi dari perubahan status tanah menjadi tanah negara, serta bagaimana hal ini memengaruhi masyarakat terdampak.

5. Armansyah, dkk (2021) - "Sosialisasi Terhadap Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasca Gempa Di Desa Nagrak Kabupaten Cianjur"

- Metode Penelitian: Ceramah dan diskusi.
- Hasil Penelitian Terdahulu: Menekankan kepastian hukum melalui sertifikat hak atas tanah.
- Pembeda Keaslian Penelitian Ini:

Fokus Masalah: Penelitian ini tidak hanya berfokus pada sosialisasi, tetapi pada analisis kebijakan hak atas tanah pasca banjir bandang yang menyebabkan tanah dinyatakan musnah dan menjadi tanah negara, serta implikasi relokasi.

Kedalaman Analisis Kebijakan: Penelitian ini akan menganalisis efektivitas kebijakan pemerintah dalam menangani perubahan status tanah dan relokasi, bukan hanya aspek sosialisasi.

6. Tsabita Latifaturrohmah - "Perlindungan, Penegakan dan Pemenuhan Hak Atas Tanah Korban Lumpur Lapindo"

- Metode Penelitian: Kualitatif.
- Hasil Penelitian Terdahulu: Menyoroti tantangan dalam memberikan kejelasan informasi penyelesaian dan status hukum tanah akibat ganti kerugian yang belum tuntas.

Kesimpulan Pembeda Utama: Secara keseluruhan, keaslian penelitian ini terletak pada fokusnya yang spesifik pada analisis kebijakan hak atas tanah pasca bencana banjir bandang di Kelurahan Rua, Kota Ternate, di mana tanah terdampak dinyatakan musnah dan beralih status menjadi tanah negara/tanah musnah, serta implikasi kebijakan relokasi yang menyertainya. Penelitian ini akan memberikan wawasan baru tentang bagaimana masyarakat merespons dan mengatasi kebijakan pemerintah dalam konteks perubahan status tanah yang ekstrem akibat bencana alam, serta peran kebijakan tersebut dalam upaya pemulihan dan pemberdayaan masyarakat. Ini melampaui fokus penelitian terdahulu yang lebih umum pada status hukum tanah pasca bencana, hunian tetap, atau jenis bencana lainnya.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari penelitian ini, maka Kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

1. Bahwa masyarakat yang berada di kawasan terdampak (Kelurahan Petobo, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah) sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 34 Tahun 2021, tidak dapat lagi mengklaim hak atas tanah mereka di area tersebut. Hal ini disebabkan oleh ketentuan yang jelas dalam Peraturan Walikota Nomor 34 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa kawasan terdampak (Kelurahan Rua) termasuk dalam Zona Merah. Dengan pemindahan masyarakat korban bencana dari kawasan terdampak ke lokasi yang lebih aman (relokasi), maka masyarakat tidak lagi memiliki hak untuk menuntut tanah mereka di kawasan tersebut.
2. Pemerintah Daerah Provinsi Maluku Utara telah menerbitkan Peraturan Walikota Ternate No. 34 Tahun 2021 mengenai Rencana Rehabilitasi dan Relokasi Pascabencana, yang mengatur pelaksanaan pembangunan rumah untuk relokasi korban banjir bandang yang memiliki hak atas tanah dan bangunan secara sah menurut hukum. Dalam pembangunan tempat tinggal untuk relokasi ini, prinsip yang diterapkan adalah pemerataan dan keadilan antara luas tanah dan fisik rumah yang disediakan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijelaskan di atas, peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Dengan ditetapkannya kawasan terdampak (Kelurahan Rua) sebagai zona merah dalam ZRB, sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 34 Tahun 2021 tentang Rencana Rehabilitasi dan Rekonstruksi pasca bencana, pemerintah Kota Ternate perlu melakukan sosialisasi

mengenai isi Peraturan Walikota tersebut. Hal ini berarti bahwa dengan pemindahan masyarakat yang terdampak bencana ke lokasi yang lebih aman (relokasi), masyarakat tidak lagi dapat mengklaim hak atas tanah mereka di kawasan yang terkena dampak bencana alam (banjir bandang).

2. Upaya pemerintah untuk terus bersinergi dalam merespons keprihatinan terhadap masyarakat yang terdampak oleh bencana banjir bandang di Kota Ternate sangat penting. Oleh karena itu, perlu dilakukan peninjauan kembali terhadap rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan selanjutnya melakukan revisi rencana tata ruang wilayah berdasarkan tingkat ancaman bencana di setiap wilayah.

DAFTAR PUSTAKA

- Admin Pengairan Aceh. (2024). *Tinjau Pasca Banjir Di Rua Ternate, Menteri Basuki: PUPR Akan Bangun 20 Sabo Dam*. <https://Pengairan.Acehprov.Go.Id/Berita/Kategori/Kementerian/Tinjau-Pasca-Banjir-Di-Rua-Ternate-Menteri-Basuki-Pupr-AkanBangun>
20 Sabo- Dam:Text=Banjir Yang Terjadi Pada Minggu,Rua Terputus Akibat Timbunan Material
- Dr.H.M. Arba. Sh., M. H. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*.
- Farhan Albaar. (2019). *Gambaran Umum (Rona) Wilayah Kelurahan: Sumber: Kantor Kelurahan Rua Dan Hasil Pemetaan Swadaya (Ps) Tahun 2019*. <https://www.scribd.com/document/567610119/Rua>
- Hutagalung, A. S. (2003). *Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap Dalam Ilmu Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.
- Jurnal, I., Pendidikan, I., Learning, F. U. N., & Alternatif, S. (2022).
Meningkatkan Minat Belajar Matematika Siswa MI terdampak Covid-19 di Desa Sawo Kabupaten Gresik. *Inspiramatika*, 7(3), 80–87.
- Lestari, N. (2021). *Status Hak Atas Tanah Pasca Bencana Likuifaksi Dan Rencana Tata Ruang Wilaya Di Kota Palu*. 5(10), 160–172.
- Limbong, B. (2014). *Politik Pertanahan*. Pustaka Margaretha. Lubis Dkk. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*. C.V Mandar Maju.
- Maulidina, S. A., Kamilah, A., & Sofyan, M. I. (2024). Kebijakan Relokasi Terhadap Status Tanah Masyarakat Pasca Gempa Bumi Di Kabupaten Cianjur. *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, 3(02), 232–245. <https://doi.org/10.58812/Jhhws.V3i02.1172>

- Mayasari, M. (2021). Laporan Dan Evaluasi Penelitian. *ALACRITY : Journal Of Education*, 1(2), 30–38.
<https://doi.org/10.52121/Alacrity.V1i2.24>
- Notonagoro. (1984). *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*. Bina Askara.
- Nugroho. (2020). *No Title*.
- Pratami, B. D., Larasati, R., Ratna Intan, S. R., & Kamalludin, I. (2021). Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. *Jurnal Officium Notarium*, 1(2), 218–229.
<https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss2.art2>
- Rosmita, Fitriani, N. (2024). *Sengketa Hak Kepemilikan Terhadap Tanah Yang Bergeser Pasca Bencana Dalam Tinjauan Hukum Islam Ownership*. 5(2), 405–428.
<https://doi.org/10.36701/Bustanul.V5i2.1701.Pendahuluan>
- Tarigan, D. R., & Mardiatno, D. (2017). Pengaruh Erosivitas Dan Topografi Terhadap Kehilangan Tanah Pada Erosi Alur Di Daerah Aliran Sungai Secang Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulonprogo. *Jurnal Sains Dan Seni Its*, 6(1), 411–420.
<http://Repositorio.Unan.Edu.Ni/2986/1/5624.Pdf%0ahttp://Fiskal.Kem%0aenkeu.Go.Id/Ejournal%0ahttp://Dx.Doi.Org/10.1016/J.Cirp.2016.06.001%0ahttp://Dx.DoI.Org/10.1016/J.Powtec.2016.12.055%0ahttps://Doi.Org/10.1016/J.Ijfatigue.2019.02.006%0ahttps://Doi.Org/10.1>
- Winahyu Erwiningsih. (2009). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*.