

**SKRIPSI**  
**STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH YANG**  
**TERKENA BENCANA ALAM**



Oleh :

**GITA APRILI THABITA**

**04020190249**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA**  
**MAKASSAR**  
**2023**

**HALAMAN JUDUL**

**STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH YANG TERKENA  
BENCANA ALAM**

**SKRIPSI**

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna  
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum pada  
Program Studi Hukum di Universitas Muslim Indonesia**

**Oleh:**

**GITA APRILI THABITA**

**040 2019 0294**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA  
MAKASSAR  
2023**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Menetapkan Bahwa Hasil Penelitian Dibawah Ini:

Nama : Gita Aprili Thabita  
Stambuk : 04020190249  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Keperdataan  
Dasar Penetapan SK Pembimbing : **0436 / H.05 / FH-UMI / IX / 2022**  
Judul : **STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS  
TANAH YANG TERKENA BENCANA  
ALAM**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi .

Makassar, 13 Februari 2023

Komisi pembimbing,

Pembimbing I,



Dr. Hj. Anggreany Azief, S.H., M.H  
NIP. 19741203 200501 2 001

Pembimbing II,



Dr. Asriati, S.H., M.H  
NIPs. 104171450

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H  
NIPs. 104101111

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Gita Aprili Thabita  
NIM : 04020190249  
Bagian : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Status Hukum Hak Milik Tanah Yang Terkena  
Bencana Alam


Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai  
ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada tanggal : 13 Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia Makassar

  
Prof. Dr. H. La ope Husen, S.H., M.H

NIP. 104 86 0192

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**STATUS HUKUM HAK MILIK TANAH TANG TERKENA  
BENCANA ALAM**

Disusun dan diajukan oleh:

**GITA APRILI THABITA**

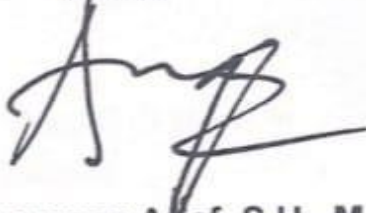
04020190249

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi  
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Muslim Indonesia  
Pada Senin, 27 Februari 2023  
Dan dinyatakan diterima

Makassar, 27 Februari 2023

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H

NIP. 19741203 200501

Anggota



Dr. Asriati, S.H., M.H

NIPs. 104171450

Dekan



Prof. Dr. H. La ode Husen, S.H., M.H

NIP. 104 86 0192

## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Gita Aprili Thabita  
NIM : 04020190249  
Bagian : Hukum Perdata  
Dasar Penetapan : 0436 / H.05 / FH-UMI / IX / 2022  
Judul Skripsi : STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH  
YANG TERKENA BENCANA ALAM

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal 24 Februari 2023 dan dinyatakan telah lulus oleh :

1. Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H  
(Pembimbing I)

(.....  

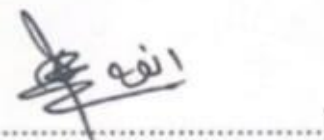

2. Dr. Asriati, S.H., M.H  
(Pembimbing II)

(.....  


3. Dr. Satrih Hasyim, S.H., M.H  
(Penguji I)

(.....  


4. Dr. St. Ulfah, S.H., M.H  
(Penguji II)

(.....  




## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Gita Aprili Thabita

NIM : 04020190249

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH  
YANG TERKENA BENCANA ALAM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 27 Februari 2023

Yang menyatakan,



Gita Aprili Thabita

## KATA PENGANTAR



Dengan memanjatkan puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam".

Shalawat serta salam tak lupa penulis hanturkan kepada suri tauladan kita, uswatun hasanah kita yakni, baginda Rasulullah SAW. Yang telah membawa kita dari lembah kegelapan menjadi lembah yang terang benderang seperti saat ini. Semoga shalawat serta salam juga tercurahkan kepada para sahabatnya, keluarganya dan kepada kita umat akhir zaman. Pada kesempatan ini, perkenalkan penulis menyampaikan rasa terimakasih diiringi doa kepada Allah SWT, kepada sosok yang selalu mendukung tanpa mengenal waktu, Ayahanda tercinta Gideon Nixon Muhlis dan Ibunda tercinta Heny Tika Shinta, serta satu-satunya adek tercinta Muhammad Athila. Tiga malaikat yang selalu menjadi panutan dan motivasi penulis agar lebih semangat dalam menggapai cita-cita. Semoga Allah SWT terus menjadi dan memberkahi mereka dengan penuh kasih. Terima kasih juga kepada :

1. Terima kasih pula saya sampaikan kepada Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E.,M.SI, Rektor Universitas Muslim Indonesia



yang memimpin Perguruan Tinggi tempat penulis menjalankan studi.

2. Bapak Prof. Dr. H. Laode Husen, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dan yang selalu memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis.
3. Ibunda Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan izin kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana.
4. Ucapan terima kasih yang tulus serta penghargaan yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada Ibu Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H selaku dosen pembimbing ketua, Ibu Dr. Asriati, S.H., M.H. dan selaku dosen pembimbing anggota.
5. Ibu Dr. Satrih Hasyim, S.H., MH, penguji I, Ibu Dr. St.Ulfah. S.H, M.H penguji II, atas waktu yang selalu diluangkan untuk memberikan bimbingan dan sumbangsih pemikirannya dalam proses penyusunan skripsi ini.
6. Keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan serta doa yang berlimpah tanpa mengenal lelah.
7. Teman-teman seperjuangan sekaligus saudara tak sedarah penulis Andi Fadilah Meidiah Utami, Elsa, Wira Sari, dan satu lagi

orang yang selalu mendukung, membantu, dan selalu bersedia di repotkan Mulyadi Nasaruddin.

8. Teman-teman KKPH angkatan 70 Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan, terkhusus untuk lantai 5 Pidana Khusus atas kerja samanya selama melakukan Kuliah Kerja Praktek Hukum.
9. Keluarga besar Hidjaz Study Club dan Kerukunan Mahasiswa Toraja Landorundun UMI atas pembelajaran dan pengalaman yang di dapatkan selama berorganisasi.
10. Pihak lain yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah terlibat dan membantu sehingga skripsi ini dapat disusun dengan baik dan lancar.

Penulis menyadari Skripsi ini jauh dari kata sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran, dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat Penulis harapkan. Namum Penulis berharap semoga dengan adanya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengemban ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberikan dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah di sisi-Nya.

Makassar, 31 Januari 2023

Gita Aprili Thabita

## ABSTRAK

Gita Aprili Thabita 04020190249 Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, dengan judul “Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam” dibimbing oleh Ibu Anggreany Arief selaku dosen pembimbing ketua dan Ibu Asriati selaku dosen pembimbing anggota.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana status hukum hak milik tanah yang terkena bencana alam dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah korban bencana alam.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian normatif yaitu bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum, dan baca-bacaan lainnya yang berkaitan dengan masalah di bahas di dalam penelitian ini.

Adapun sumber bahan hukum yang digunakan, yaitu Bahan Hukum Primer merupakan sumber bahan hukum bersifat autoratif berupa peraturan perundang-undangan dan literatur. Bahan Hukum Sekunder merupakan sumber bahan hukum yang berupa dokumen-dokumen resmi.

Hasil dari penelitian penulis yaitu di perlukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perlindungan hak atas tanah korban bencana alam setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Rekomendasi dari penulis bahwa sebaiknya Pemerintah atau BPN dalam hal ini, mengeluarkan regulasi yang mengatur dan mempermudah para korban yang kehilangan status hukum hak atas tanahnya tentang batas-batas tanahnya yang hilang atau tidak dikenali akibat bencana alam. Seharusnya pemerintah memberikan prioritas untuk melindungi pemegang hak atas tanah untuk melakukan rekontruksi atau reklamasi.

**Kata Kunci :** Hak Milik, Tanah, Bencana Alam.

## **ABSTRACT**

Gita Aprili Thabita 04020190249 Faculty of Law, Indonesian Muslim University, with the title "Legal Status of Property Rights on Land Affected by Natural Disasters" guided by Mrs. Anggreany Arief as the chair supervisor and Mrs. Asriati as member supervisor.

This study aims to find out how the legal status of land ownership rights affected by natural disasters and how the legal protection for land rights holders victims of natural disasters.

The research method used in writing this thesis is normative research, namely legal materials obtained from literature books, laws and regulations, legal articles, and other readings related to the problems discussed in this research.

As for the source of legal material used, namely Primary Legal Material which is an authoritative source of legal material in the form of statutory regulations and literature. Secondary Legal Materials are sources of legal materials in the form of official documents.

The results of the author's research are that land registration is needed to obtain legal certainty for holders of land rights. Protection of rights to the land of victims of natural disasters, everyone has the right to recognition, guarantees, protection and legal certainty that is fair and equal treatment before the law.

Recommendations from the author that the government or BPN in this case should issue regulations that regulate and make it easier for victims who have lost the legal status of their land rights regarding the boundaries of their land that have been lost or not recognized as a result of natural disasters. The government should give priority to protecting land rights holders for reconstruction or reclamation.

**Keywords:** Property Rights, Land, Natural Disasters.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	Error! Bookmark not defined.
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN SKRIPSI .....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI ....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	12
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	12
1. Pengertian Tanah Menurut Hukum Agraria.....	12
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik .....	23
1. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang .....	23
Pokok Agraria.....	23
2. Pengertian Hak Milik .....	24
3. Status Hukum Hak Milik atas Tanah .....	27
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	29

1.Pengertian Pendaftaran Tanah .....	29
2.Tujuan dari Pendaftaran Tanah yaitu: .....	31
3.Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah.....	36
4.Sertifikat Hak Milik Tanah.....	38
D.Pengertian Bencana .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
A.Tipe Penelitian .....	43
B.Pendekatan Metode Penelitian .....	43
C.Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	44
D.Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	44
E.Analisis Bahan Hukum .....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
A.Status Hukum Hak Milik Atas Tanah yang Terkena Bencana Alam.....	46
B.Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Korban Bencana Alam .....	52
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>60</b>
A.Kesimpulan .....	60
B.Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>62</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat di mengerti, karena tanah merupakan kebutuhan dasar manusia sejak lahir hingga meninggal. Secara kosmologis, tanah adalah tempat tinggal manusia, tempat diamana mereka berasal dan tempat mereka kembali. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultur, dan politik.

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam Q.S. Al-A'Raaf ayat 58 :

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًا كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ  
لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ ء

Terjemahannya :

“Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur”.

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Tanah menjadi sarana yang pokok misalnya dalam pembangunan rumah, gedung, jalan raya, kawasan industri, pemukiman penduduk, dan prasarana kehidupan yang lain<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Suardi. (2005). *Hukum Agraria*. Iblam.Jakarta. hlm 1.

Hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Lembaran Negara 1960 No.104 telah mengatur bahwa tanah-tanah di seluruh Indonesia harus diinvestasikan. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 Tahun 1960 mengatur: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia Menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah". Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Pasal 31 Ayat (1) No.24 Tahun 1997 menyatakan, "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".

Hak Milik Atas Tanah menurut Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan "Hak Milik Atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 "Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Dengan penjelasan sebelumnya berarti hak milik tidak dapat ditentukan waktunya seperti, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak Milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyainya, melainkan kepemilikannya akan di teruskan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak



milik (hubungan hukumnya) itupun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti<sup>2</sup>.

Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan pemindahan atau peralihan hak milik atas tanah dikarenakan hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada pewaris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, dan warisan.<sup>3</sup>

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) satu-satunya lembaga atau institusi yang hingga saat ini di berikan kewenangan untuk megemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan sesuai pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di Bidang Pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. BPN-RI harus mampu memegang kendali perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perancangan, dan program. Lembaga ini memiliki misi yang salah

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad. (1990). *Hukum waris*. Bandung: Remaja Rosda Karya. Hlm.48

<sup>3</sup> *Ibid.*, Hlm 50

satunya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan.<sup>4</sup>

Sumber Hukum Tanah Indonesia, yang lebih biasanya dikenal pada masa kini yaitu status tanah dan riwayat tanah. Status tanah dan riwayat tanah adalah kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini hingga masa yang akan datang. Riwayat Tanah pada saat ini dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk tanah-tanah bekas, hak-hak berat, dan hak-hak lainnya<sup>5</sup>.

Indonesia terletak di lokasi rentan akan terjadinya bencana alam dimana beragam jenis bencana alam seperti gempa bumi, dan tsunami, gunung berapi, banjir, tanah longsor, kekeringan, kebakaran hutan, dan lahan, serta bencana alam lainnya yang sering terjadi di wilayah Indonesia. Peristiwa bencana alam juga sangat membawa dampak sistematis terhadap masalah pertanahan terutama pada daerah yang terdampak bencana alam paling parah dimana salah satu dampaknya adalah hilangnya batas-batas tanah yang berubahnya permukaan tanah akibat bencana alam. Kondisi fisik bidang tanah dapat berubah, bergeser, bahkan musnah sehingga banyak tanah yang tidak dapat diidentifikasi batas-batas bidangnya yang dapat menjadikan kepastian hukum dari kepemilikan hak atas tanah menjadi hancur. Selain itu tanah korban yang meninggal dunia dan tidak

---

<sup>4</sup> Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika,. Hlm.1

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm.8.

memiliki ahli waris menjadi tanah tanpa status yang jelas di mata hukum<sup>6</sup>.

Gempa bumi dan likuifaksi di Palu, Sulawesi Tengah pada tahun 2018 tersebut juga membuat masyarakat kota Palu kehilangan tempat tinggalnya dan segala miliknya yang berada di atas tanah. Bencana yang diawali dengan gempa kemudian terjadinya likuifaksi tanah sampai menghilangkan batas-batas tanah dan kepemilikan. Kepemilikan tanah yang ada menghilang dikarenakan tanah daratan amblas ke dalam tanah yang berubah jadi lumpur. Batas-batas tanah tersebut menjadi semakin sulit dilacak, terutama setelah dilakukan pembersihan dan pembenahan dengan menggunakan alat-alat berat. Pematokan zona rawan bencana alam ini terbagi menjadi tiga kategori, yakni zona rawan likuifaksi dengan panjang 28,39 km dan 568,4 ha. Zona rawan bencana tsunami terbentang di wilayah bibir pantai sepanjang 72 km, zona rawan bencana patahan (gempa bumi) yang memiliki panjang 30km.<sup>7</sup>

Untuk masyarakat yang bertempat tinggal di zona merah tak lagi kembali, pemerintah telah memulai pembangunan hunian tetap di 3 lokasi dan beberapa hunian satelit. Hunian yang sedang dibangun berbeda di Kelurahan Tondo, Duyu, Pombewe, dan hunian satelit yang

---

<sup>6</sup> Reza Nur Amrin, Anan Haji Imantaka, Enny Tatagelo Narince Yanengga, Gita Cahyani Maulina. (2022). *Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam. Vol.5. No.1* . hlm.65-66.

<sup>7</sup> Maulandy Rizky Bayu Kencana. (2019). *Pemerintah Tetapkan Zona Merah di Palu*. <https://www.merdeka.com/uang/pemerintah-tetapkan-zona-merah-di-palu.20> 20 Desember 2022, Pukul 00.42 WITA. Hlm 1.

menyebar di berbagai wilayah. Dapat dilihat dari status hukum dan fisik atas tanah, terdapat beberapa masalah pertanahan yang terjadi pasca bencana alam gempa bumi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, antar lain sebagai berikut :

- a. Tanah masih ada, tetapi tidak memiliki tanda batas persil bidang tanah
- b. Tanah masih ada, tetapi administrasi dokumen pembuktian hak atas tanah hilang
- c. Tanah masih ada, tetapi pemilik tanah atas tanah ikut hilang pada saat bencana alam tsunami terjadi
- d. Bukti kepemilikan hak atas tanah masih ada, tetapi bentuk tanah telah mengalami perubahan pada bentuk fisik atau tanah musnah akibat terjadinya bencana alam dan sama sekali tidak dapat dikuasai secara fisik dan tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan fungsinya.<sup>8</sup>

Salah satu kampung di Palu Kelurahan Petobo, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu hilang akibat gempa bumi berkekuatan 7,7 skalar richter (SR) yang kemudian dimutakhirkan oleh BMKG menjadi 7,4 SR yang terjadi pada Jumat 28 September 2018.

Menurut salah satu warga Petobo yang juga saksi mata kejadian tersebut, Muhajir 45 tahun. Muhajir menjelaskan bahwa ia melihat dengan mata kepala sendiri tanah terbalik, bagian atas tanah

---

<sup>8</sup> Afifuddin Manan dan Amrullah. (2009). *Hak Pemilikan atas Tanah( studi kasus di Gampong Alue Naga Kecamatan Syaiah Kuala Kota Banda Aceh)* . [www.theacehinstitute.org](http://www.theacehinstitute.org) 17 Desember 2022 . 12.43 WITA.

berpindah ke bawah, dan bagian bawah berpindah ke atas, tanahnya bergeser cukup jauh dari posisi semula, dan posisi kampung digantikan oleh bidang tanah lain yang tidak diketahui berasal darimana. Kondisi kampung tersebut dikatakan seperti bekas tanah penggusuran atau bekas tambang. Yang tampak sisa-sisa bangunan seperti atap rumah dan puing-puing lainnya. Menurut Muhajir, sebelum kejadian kampung tersebut dihuni sekitar 8.000 jiwa. Namun setelah kejadian hingga saat ini, menurutnya baru ada sekitar 1.000 orang yang diketahui selamat. Artinya, diperkirakan ribuan orang lainnya masih tenggelam dalam lumpur, ia mengakui tanah di Petobo memang mengandung lumpur.

Menurut Kepala Pusat Data Informasi dan Humas Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), Sutopo Purwo Nugroho, ada sekitar 744 unit rumah di Petobo, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, yang terimbun lumpur akibat gempa bumi. Fenomena tanah yang berubah menjadi lumpur dan kehilangan kekuatan disebut likuifaksi. Rumah tenggelam 5 hingga 8 meter jauh ke dalam tanah hingga mengakibatkan tanah-tanah warga hilang tanpa jejak.<sup>9</sup>

Korban sangat perlu untuk dibantu dalam penanganan hak dan perlindungan hukum. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan,

---

<sup>9</sup> Muhammad Abdus Syakur. (2018). *Kampung Hilang di Petobo Palu, Diperkirakan Rumah Tenggelam*.<https://hidayatullah.com/berita/nasional/2018/10/02/151749/kampung-hilang-di-petobo-palu-diperkirakan-ratusan-rumah-tenggelam-lumpur.html>. 17 Januari 2023. Pukul 15.11 WITA.

jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Upaya penanggulangan bencana alam menjadi tanggung jawab mendasar pemerintah, namun kenyataan menunjukkan bahwa negara sering terlambat dan bahkan lalai dalam melakukan pemenuhan tanggung jawab terhadap persoalan-persoalanberdimensi bencana. Padahal situasi bencana alam ataupun bencana karena manusia, tetap tidak akan bisa menghilangkan aspek pertanggung jawaban negara, khususnya menyangkut hak asasi manusia.<sup>10</sup>

Pemerintah Negara Republik Indonesia bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dengan tujuan untuk memberikan perlindungan dan hak terhadap kehidupan dan penghidupan termasuk perlindungan atas bencana, dalam rangka mewujudkan kesejahteraan umum.

Salah satu sabda Rasulullah SAW dari Abu Darda, Rasulullah SAW pernah bersabda bahwa :

عَنْ أَبِي الدَّرْدَاءِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَبْعُونِي الضُّعْفَاءَ، فَإِنَّمَا تُرَزَقُونَ وَتُنصَرُونَ بِضَعْفَائِكُمْ

Terjemahan :

Carilah keridhaanku dengan berbuat baik kepada orang-orang lemah, karena kalian diberi rezeki dan ditolong disebabkan orang-orang lemah di antara kalian.”

Komplikasi permasalahan dalam hal penataan dan penemuan kembali identitas tanah hak milik, karena hancurnya batas-batas tanah,

---

<sup>10</sup> Reza Nur Amrin, Anan Haji Imantaka,dkk. (2022). *Op.Cit.*, Hlm. 70

dan hilangnya bukti-bukti atas kepemilikan tanah akibat bencana alam. Surat-surat kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat turut hilang karena ikut terendam tanah pada saat bencana terjadi. Mereka yang selamat belum tentu mempunyai surat kepemilikan tanahnya. Selain itu, lembaga-lembaga terkait yang memiliki salinan dan arsip dokumen-dokumen hak kepemilikan tanah masyarakat juga ikut hancur dan hilang karena kantornya turut terkena bencana. Dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2007 tentang Penanganan Permasalahan Hukum Dalam Rangka Pelaksanaan Rehabilitasi dan Rekonstruksi dijelaskan bahwa “Tanah yang masih ada baik terdaftar maupun tidak terdaftar, yang dapat diidentifikasi maupun tidak, dilakukan pengukuran kembali dan penetapan batas berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah atau ahli waris bersama masyarakat, pejabat kelurahan, gampong, desa setempat, dan Kepala Kantor Pertanahan, untuk kemudian dibuatkan sertifikat hak atas tanah”. Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang (Perpu) No. 2 Tahun 2007 tentang tata cara memperoleh kehilangan pembatalan dan memperoleh kembali kewarganegaraan Republik Indonesia. Undang-Undang tersebut menjelaskan tentang korban bencana alam yang tanahnya musnah. Undang-Undang ini dikeluarkan sebagai payung hukum untuk upaya penyelesaian kasus-kasus pasca bencana alam, semisal persoalan tanah, kewarisan, dan juga perwalian. Pasal 3 Ayat (1) Undang-

Undang No.48 Tahun 2007 disebutkan “tanah yang terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami terdiri atas tanah yang masih ada dan tanah musnah”.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di bumi dan langit, termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagaimana dalam firman Allah dalam surah Ar rum ayat 41:

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

Terjemahan:

“Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar)”.

Berdasarkan urian di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam”, sehingga di peroleh status hukum yang jelas.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, adapun rumusan masalah penulis, adalah :

1. Bagaimanakah Status Hukum Hak Milik atas tanah yang terkena bencana alam ?
2. Bagaimanakah Perlindungan Hukum terhadap pemegang hak atas tanah korban bencana alam ?



### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum hak milik tanah yang terkena bencana alam
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah korban bencana alam

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi , yaitu :

#### 1. Teoritis

Diharapkan hasil penelitian nantinya dapat memberikan sumbangan pikiran bagi peningkatan tenaga kerja pemerintah dalam melindungi hak masyarakat.

#### 2. Praktis

Diharapkan penelitian ini nantinya dapat memberikan masukan bagi pemerintah yang khususnya menangani hak-hak tanah korban bencana alam.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah Menurut Hukum Agraria

Kata Agraria berasal dari kata *akker* (Belanda), *agros* (Yunani) berarti tanah pertanian, *angger* (latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* (latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (Inggris).<sup>11</sup>

Undang-undang pokok Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang dikenal dengan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini diadakan perbedaan antara “bumi” dan “tanah”, sebagai mana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi.

Pada Pasal 1 ayat (3) dinyatakan : “Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia”, sebagai pemberian Allah SWT yang harus kita jaga dan rawat semuanya merupakan satu kesatuan. Dengan penjelasan di atas dapat kita simpulkan

---

<sup>11</sup> Arba. Hm. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika. Hlm. 1

bahwa ruang lingkup agraria menurut UUPA adalah bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.<sup>12</sup>

Pengertian bumi (yang sudah disebut tanah) , menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA *junto* Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.

Pengertian air meliputi baik perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat (5)) UUPA. Yang dimaksud dengan air pedalaman adalah meliputi juga air sungai, air danau, maupun air yang berrada di bawah tanah.

Pengertian ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air di wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat (6)) UUPA. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, adalah ruangan di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan perkembangan keseluruhan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Ruang angkasa yang dimaksud adalah bukan ruangan yang berada di udara, tetapi ruangan yang memiliki batas-batas tertentu, yakni ruangan yang terletak diantara dan atau

---

<sup>12</sup> *Ibid*,. Hlm 2

berhubungan langsung dengan tanaman dan bangunan yang tertancap di atas tanah.<sup>13</sup>

Ruang Lingkup agraria sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Bumi ; Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta berada dibawah air.
- 2) Air ; Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada diperairan pedalaman maupun air yang berada dilaut wilayah Indonesia.
- 3) Ruang Angkasa ; Pengertian ruang angkasa menurut pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang diatas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA ruang diatas bumi air dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
- 4) Kekayaan alam, yang terkandung di dalamnya; kekayaan alam yang terkandung didalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, Hlm 10

<sup>14</sup> Herdian Nuryadin. (2018). *Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah*. <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/> Tanggal 22 Desember 2022, Waktu Pukul 15.09 WITA.

unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih, dan segala macam bantuan, termasuk batuan-batuan mulia.

## **2. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 2 disebutkan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut sebagai tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik di miliki bersama, maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.”<sup>15</sup>

Hak atas permukaan bumi, yang biasa disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun asing yang menetap atau berkedudukan di Indonesia.

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA, yaitu : ”Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, dengan pengertian demikian pula tubuh bumi dan air dan ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam hak atas tanah berdasarkan batas-

---

<sup>15</sup> Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika,. Hlm.3

batas yang telah ditetapkan menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. "Wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya didirikan rumah.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu<sup>16</sup> :

#### 1. Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli waris sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Subjek hak milik adalah yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA, antara lain :

1. Warga negara Indonesia
2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang mempunyai hak milik dan syarat-syarat

---

<sup>16</sup> Urip Santoso. (2009). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. PT Fajar Interpratama Offset. Hlm. 91.

3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraan. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Hapusnya Hak Milik lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 27 UUPA :

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. penyebab yang kedua adalah dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah di terlantarkan. Penyebab terakhir adalah karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

2) Tanahnya musnah.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan. Asal Tanah Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Kalau asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertahanan Nasional. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996).<sup>17</sup>

## 3. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama

---

<sup>17</sup> *Ibid.,. Hlm. 102.*



30 tahun dan dapat di perpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun.

Pada pasal 44 diterangkan bahwa hak sewa untuk bangunan adalah kondisi dimana seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah yang apabila ia berkehendak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran sewa tersebut dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu maupun sebelum dapat melalui satu kali atau tiap-tiap waktu tertentu. Maupun sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Subjek hukum dari hak ini diatur dalam Pasal 45 UUPA.<sup>18</sup>

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan, yaitu :<sup>19</sup>

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuknya.
- 2) Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang

---

<sup>18</sup> *Ibid*,. Hlm. 110

<sup>19</sup> Sri Hajati.(2005).*Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria*". Surabaya : Universitas Airlangga. Hlm. 9

Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

3) Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian hak oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

#### 4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan HP adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa, atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentua UUPA.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak Guna Usaha (HGU) Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah menerangkan mengenai subjek (HGU) adalah Warga Negara Indonesia dan badan

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Untuk penjelasan lebih lanjut dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Mencabut , yaitu :

- 1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara.
- 2) Dalam hal yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari status kawasan hutan.
- 3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan undang-undang yang berlaku
- 4) Dalam hal diatas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha Baru.

5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan keputusan Presiden.

#### 5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang untuk sebagai sewa.

Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA Jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 :<sup>20</sup>

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia)

#### 6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak, hak guna air, pemeliharaan, dan penangkapan ikan, hak guna ruang angkasa, dan hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.

Hak guna air adalah hak untuk memperoleh air untuk kepentingan tertentu atau mengalirkan air tersebut di atas

---

<sup>20</sup> Urip Santoso. *Op.cit.*. Hlm. 120.

tanah orang lain. Hak guna ruang angkasa adalah hak untuk menggunakan unsur atau sumber daya di angkasa demi memelihara perkembangan kesuburan bumi, air, dan lain sebagainya. Hak tanah untuk keperluan suci dan sosial ada ketika tanah digunakan untuk kepentingan dan sosial, seperti rumah ibadah, biara, dan wakaf.<sup>21</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No.104-TLNRI No.2043, disahkan pada tanggal 24 September 1960, yang lebih di kenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUAP) tidak memberikan pengertian Agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasannya.<sup>22</sup>

Pada Pasal 1 ayat (2) UU No.5 Tahun 1960, dikatakan bahwa “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi,

---

<sup>21</sup> Thareq Akmal Hibatullah. (2018). *Hak-hak atas Tanah yang ada di Indonesia*. <https://smartlegalnetwork.com/2018/09/ini-hak-hak-atas-tanah-yang-ada-di-indonesia/> .Tanggal 14 Desember, Waktu Pukul 18.40 WITA.

<sup>22</sup> Urip Santoso. (2009). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. PT Fajar Interpratama Offset. Hlm.2

air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UU No.5 Tahun 1960 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA, Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>23</sup>

## **2. Pengertian Hak Milik**

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang berbunyi :<sup>24</sup>

- 1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6
  
- 2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>23</sup> Abdillah Achmad. (2019). *Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dengan melakukan program percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap Desa Toddotoa Kec.Palangga di Kabupaten Gowa*. Makassar Fakultas Hukum UMI Skripsi Hlm.9-10

<sup>24</sup> Abdillah Achmad. *Op.cit* ., hlm. 15

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kepada suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut. Untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan wewenang yang luas bagi pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.

Diketahui pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing, dan badan hukum, baik yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang di atur dalam Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dengan penjelasan demikian berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yang terdiri dari :<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2008). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Fajar Interpratama Offset. Hlm.30-32

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi perlu disempurnakan dan disesuaikan dengan dasar dan tujuan Revolusi Indonesia dan untuk itu perlu disusun Undang-undang Perkoperasian yang baru. ( Lembaran Negara tahun 1958 No.139)
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar menteri Agama
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38



Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.<sup>26</sup>

### **3. Status Hukum Hak Milik atas Tanah**

Pendaftaran tanah dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lainnya yang berkepentingan dengan tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang Pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk terjaminnya kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.<sup>27</sup>

Kitab Undang-undang hukum perdata menyatakan pada Pasal 1865 dan Pasal 1866 yang berbunyi “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantu suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dengan alat-alat bukti (bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, dan segala sesuatu dengan memindahkan aturan-aturan yang di tetapkan. Bila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah, maka semua sudah tertera dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai bukti yang sangat kuat dan karena itu hakim harus menerima keterangan-

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, Hlm.35-37

<sup>27</sup> Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Hlm. 248.

keterangan yang sudah ada, sepanjang tidak ada bukti yang mengingkarinya ataupun pembuktian sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada sesuatu terjadi kesalahan di dalamnya, maka diadakan perubahan atau penyelesaian seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan perbaikan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang merasa dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan.<sup>28</sup>

Ketentuan yang mengatur mengenai cara memperoleh Hak Milik atas Tanah dapat ditemukan dalam beberapa rumusan pasal berikut dalam Undang-Undang Agraria di bawah ini :

### **Pasal 21**

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak di lepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaniya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

---

<sup>28</sup> R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Pramita. Hlm. 475.

## **Pasal 22**

- 1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat di atur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
  - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. Ketentuan undang-undang.

## **Pasal 26**

- 1) Jual-beli, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari kedua ketentuan dalam Pasal 22 dan Pasal 26 ayat (1) Kitab Undang-Undang Pokok Agraria, dapat diketahui bahwa ada tiga hal yang dapat merupakan atau menjadi dasar lahirnya hak milik atas tanah:<sup>29</sup>

1. Menurut hukum adat, yang diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan ketentuan-ketentuan ini perlu diketahui bahwa hingga saat ini, Peraturan Pemerintah yang dimaksud belum pernah diterbitkan sama sekali.
2. Karena ketentuan undang-undang. Terhadap ketentuan ini, hingga saat ini juga belum pernah diterbitkan suatu undang-undang tentang Hak Milik sebagaimana juga diamanatkan dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran

---

<sup>29</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2008). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Fajar Interpratama Offset. Hlm. 33-34.

tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut :<sup>30</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukaan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agama.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
5. Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berbunyi " hak atas tanah, hak pengelolaan,

---

<sup>30</sup> Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.hlm.152

tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan embukukanya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut”.

6. “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

## **2. Tujuan dari Pendaftaran Tanah yaitu:**

Pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara jelas disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No. 10/1961 yang

berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, dengan tujuan untuk mengumpulkan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses, diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah ini memiliki tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tanah ini dilakukan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa yang berhak atas tanah tersebut ialah yang memiliki bukti melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>31</sup>

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas anatara lain :<sup>32</sup>

- 1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak ( subjek hak)
- 2) Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak)
- 3) Kepastian hukum mengenai haknya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah memiliki beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu :

---

<sup>31</sup> Aartje Tehupeiory. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Gunung Sari. Hlm. 6

<sup>32</sup> *Ibid*,. Hlm. 10

- 1) Peta-peta kadastral dapat dipakai rekontruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak
- 2) Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum
- 3) Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.

Permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah dapat berfungsi :<sup>33</sup>

- 1) Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak
- 2) Sebagai keperluan pembuktian, sebab nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak tanggungan. Untuk memperkuat dan memperluas pembuktian.

Dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya pendaftaran tanah berfungsi untuk :<sup>34</sup>

- 1) Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang
- 2) Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum dan siapa saja yang berkepentingan.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, Hlm. 11

<sup>34</sup> *Ibid.*, Hlm. 12

Pendaftaran tanah ditinjau dan tujuannya dapat dikatakan sebagai berikut :<sup>35</sup>

1) *Fiscal Cadastre*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka pemungutan pajak tanah.

Contoh: pajak bumi, atau *Landrente*, *Verponding* Indonesia, *Verponding* Eropa, IPEDA, PBB.

2) *Legal cadastre* atau *rechts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Hal ini diatur sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

"Untuk menjamin kepastian hukum Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Dari bunyi pasal di atas, dapat disimpulkan tujuan pendaftaran tanah diadakan pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum meliputi :<sup>36</sup>

- a. Letak, batas, dan luas tanah
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
- c. Pemberian surat berupa sertifikat.

---

<sup>35</sup> Urip Santoso. (2011). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya. Hlm 29.

<sup>36</sup> *Ibid.*, Hlm 11



Pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menguraikan tentang tujuan pentingnya suatu tanah didaftarkan agar memiliki kepastian dan perlindungan hukum bertujuan untuk :<sup>37</sup>

- a. 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*intinal registration*) dan pemeliharaan data pendafrtan tanah (*maintenance*). Pemeliharaan data pendaftaran adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk meyelesaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 425-427.

### 3. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang wajib oleh pemerintah dan pemegang hak, sebagai wujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Tahap akhir dari pendaftaran tanah adalah sertifikat tanah, yang diterbitkan oleh otoritas pertanahan sebagai surat tanda bukti hak yang kuat namun tidak mutlak, yang menerangkan data fisik dan data yuridis. Menurut Hutagalung dalam praktik pendaftaran tanah yang menjadi permasalahan adalah kebenaran dan data fisik dan yuridis yang disajikan, apabila dikemudian hari dinyatakan tidak betul, maka semuanya di kembalikan kepada sistem publikasi yang di anut.<sup>38</sup>

Indonesia tidak mengatur secara tegas sistem pendaftaran tanah yang di anutnya. Ketentuan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan pendaftaran tanah meliputi surat-surat tanda bukti hak yang sangat kuat dan bukan sebuah tanda bukti yang mutlak atau sempurna, karena keteranangan dan sertifikat di anggap betul selama tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dimaknai sebagai sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yang menyatakan bahwa :

“Dalam hal atau suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh

---

<sup>38</sup> Arie Sukanti Hutagalung. (2012). *Hukum Pertanahan Di Belanda dan Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia. Hlm. 244.

tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat tersebut”.<sup>39</sup>

Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu :<sup>40</sup>

1) Asas Sederhana

Asas ini dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

2) Asas Aman

Asas ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu di langungkan secara detail dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas Terjangkau

Asas ini keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan

---

<sup>39</sup> Dian Aries Mujiburohman. (2019). *Penegakan Hukum Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta: STPN Press. Hlm. 40.

<sup>40</sup> *Ibid.*, Hlm. 42.

kemampuan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

#### 4) Asas Mutakhir

Asas ini dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas ini menuntut dipeliharanya data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

#### 5) Asas Terbuka

Asas ini dimaksud agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### **4. Sertifikat Hak Milik Tanah**

Menurut pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasai olehnya. Untuk mengecek bukti kepemilikan tanah, anda juga dapat menelusurinya melalui aplikasi tanahku sebagaimana informasi oleh portal informasi Indonesia.<sup>41</sup>

Adapun sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana yang telah di cantumkan dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu. Berikut kriteria-kriteria tersebut adalah:<sup>42</sup>

- a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.

Menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteri-kriteria yang telah di tetapkan. Berikut merupakan kriteria-kriterianya:<sup>43</sup>

- 1) Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum

---

<sup>41</sup> Dianyandra Kusuma Hardy. (2021). *Sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah*.<https://www.hukumonline.com/klinik/a/sertifikat-sebagai-bukti-kepemilikan-tanah-lt55e7b48d71caf> Tanggal 20 Desember 2022 Pukul. 20.19 WITA.

<sup>42</sup> Boedi Harsono. (2007). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Hlm. 223.

<sup>43</sup> Urip santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Hlm. 261.

- 2) Bahan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik
- 3) Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata
- 4) Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

#### **D. Pengertian Bencana**

Bencana adalah peristiwa atau rangkaian yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan oleh faktor alam atau faktor nonalam, maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa baik nyawa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis. Bencana alam dapat diketahui ada 3 macam yaitu, bencana alam, bencana non-alam, dan bencana sosial. Adapun pengertiannya sebagai berikut :<sup>44</sup>

1. Bencana Alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam seperti gempa bumi, gunung meletus, banjir, tsunami, tanah longsor, dan lain-lain.

---

<sup>44</sup> Ngakan Ananda Prawira. (2021). *Jurnal Kriteria Penentuan Kawasan Evakuasi Bencana Non-alam dan Bencana Sosial Sebagai Upaya Mitigasi.*(Volume 2). Nomor 2. Hlm. 138-139.

2. Bencana Non-alam adalah bencana disebabkan oleh faktor non-alam seperti penyakit, epidemi, dan gagal teknologi.
3. Bencana Sosial adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa yang diakibatkan oleh manusia manusia yang meliputi konflik sosial antar kelompok, bencana pemandu wisata, transportasi terkena imbas buruknya.

Penanggulangan bencana alam atau mitigasi adalah upaya berkelanjutan untuk mengurangi dampak bencana terhadap manusia dan harta benda. Persiapan menghadapi bencana alam termasuk semua aktivitas yang dilakukan sebelum terdeteksinya tanda-tanda bencana alam agar bisa memfasilitasi penggunaan sumber daya alam yang telah tersedia, meminta bantuan dan serta rencan rehabilitasi dalam cara dan kemungkinan yang paling baik. Persiapan menghadapi bencana alam terlebih dahulu dimulai komunikasi lokal. Jika sumber daya lokal kurang mencukupi, maka daerah tersebut dapat meminta bantuan ke tingkat nasional dan internasional.<sup>45</sup>

Praktek mitigasi dapat dikelompokkan ke dalam mitigasi struktural dan mitigasi non struktural. Mitigasi struktural berhubungan dengan usaha-usaha pembangunan kondisi fisik, sedangkan mitigasi non struktural antara lain meliputi perencanaan tata guna lahan, memberlakukan peraturan pembangunan, dan melalui pendidikan

---

<sup>45</sup> Mhd Gading Sadewo, Agus Perdana Windarto, dkk. (2018). *Penerapan Algoritma Clustering Dalam Mengelompokkan Banyaknya Desa/kelurahan menurut Upaya Antisipasi/ Mitigasi Bencana Alam Menurut Provinsi Dengan K-Means. Volume 2.* (Nomor 1). Hlm 312.

untuk menyiapkan masyarakat membiasakan diri untuk hidup bersama dengan bencana, khususnya untuk lingkungan yang sudah terlanjur terbangun, sehingga masyarakat dapat merasakan keamanan dan kenyamanan dalam hidupnya.<sup>46</sup>

Bencana menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana Alam adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang terjadi dan mengancam kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik faktor alam atau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> A.Rosilowati, Supriyadi, A.Binadja, S.E.S. Mulyani. (2012). *Mitigasi Bencana Alam Pembelajaran Berevisi Science Enironment Technology and Society. Volume.8.(Nomor.1)*. hlm 51-60

<sup>47</sup> Sigit Hardianto dan Darmansyah Pulungan. (2019). *Komunikasi Sebagai Upaya Penanggulangan Bencana Alam di Kota Padangsidimpun*. Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan. *Volume: 3. (Nomor: 1)*. Hlm. 30-39.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini merupakan penelitian normatif, dan bahan hukum yang dikumpulkan terutama berupa bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Bahan hukum sekunder yang penting dalam membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, meliputi buku-buku hukum, jurnal, artikel, dan hasil-hasil penelitian yang sudah dilakukan yang terkait dengan isu penelitian ini. Bahan hukum tersebut merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka.

#### **B. Pendekatan Metode Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*), Pendekatan Historis (*Historical Approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Apparoach*). Pendekatan Undang-Undang adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut. Pendekatan historis adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat suatu permasalahan yang melatar belakangi dengan apa yang dipelajari serta perkembangan pengaturan terkait isu yang terjadi di masyarakat.

Pendekatan Konseptual merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaannya.

### **C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Adapun sumber bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penulisan proposal penelitian ini adalah Sumber Bahan Hukum Sekunder yang dimana diperoleh melalui literatur, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dan berkaitan langsung dengan penelitian yang dibahas, yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer merupakan sumber bahan hukum bersifat autoratif berupa peraturan perundang-undangan

#### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder merupakan sumber bahan hukum yang berupa dokumen-dokumen resmi.

### **D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Penelitian hukum yang bersifat hukum normatif ini menitikberatkan pada sumber bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku literatur,

peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum, dan baca-bacaan lainnya yang berkaitan dengan masalah dibahas didalam penelitian ini.

Bahan hukum primer, yaitu data-data hukum yang mengikat seperti Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang pokok Agraria. Sumber hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

#### **E. Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahap berikutnya yang harus dilakukan adalah analisis bahan hukum. Pada tahap ini bahan hukum yang dikumpulkan akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Status Hukum Hak Milik Atas Tanah yang Terkena

##### Bencana Alam

Kejadian gempa di Palu 4 tahun lalu setidaknya menyisakan beberapa persoalan hukum. Kejadian yang juga menjadi perhatian adalah pergeseran tanah dan semua yang ada di atasnya yang pastinya merubah ukuran serta letak dari tempat semula. Karena hal demikian yang menjadi permasalahan besar.

Tanah yang merupakan kebutuhan pokok manusia yang sama sekali tidak bisa dipisahkan. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan karena masing-masing korban bencana alam mempunyai kepentingan dan hak mereka. Karena kejadian gempa bumi maka bergeserlah patok tanah atau patok yang biasa digunakan sebagai tanda batas hilang. Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang.<sup>48</sup>

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Masyarakat yang telah

---

<sup>48</sup> Dayat Limbong. (2017). *Tanah Negara, Tanah Terlantar, dan Penerbitnya*. (Volume 10). Nomor.1 hlm. 3

memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan, dan kepemilikan serta pihak yang memberikan keterangan kebenaran penguasaan tanah). Pasal 31 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan, “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Sertifikat tanah hak milik wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>49</sup>

Patok yang merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Patok sebagai tanda batas sebidang tanah sangat penting adanya, dikarenakan hal ini seringkali menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan contohnya sering menimbulkan sengketa tanah dikarenakan batas tanah yang melampaui milik orang lain atau tanah yang bergeser. Secara fisik, tanah mengalami

---

<sup>49</sup> Adrian Sutedi. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika: Jakarta. Hlm. 7

perubahan yang di dasari faktor non alam maupun peristiwa yang dilakukan oleh manusia sendiri.<sup>50</sup>

Patok yang bergeser akibat bencana alam tidak semerta-merta membuat pemilik tanah kehilangan tanahnya karena gempa bumi maupun tsunami merupakan bencana alam diluar kehendak manusia. Dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria tidak ada hak milik tanah dikarenakan bencana alam. Seperti yang terdapat dalam Pasal 27 UUPA yaitu :

1. Tanahnya jatuh kepada negara
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 (Pasal 18 maka untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang);
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - c. Karena diterlantarkan;
  - d. Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan 26 Ayat (2)
2. Tanahnya musnah.

Kecuali tanah penduduk yang terkena bencana tidak musnah, yang artinya masih masih ada solusi lain yang diupayakan oleh pihak korban untuk mendapatkan hak milik tanahnya kembali.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Hemar Hermit. (2004). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Mandar Maju: Bandung. Hlm. 30

<sup>51</sup> Maria S.W Sumardjono. (2002). *Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat, dan Permasalahan*. Prestasi Pustaka: Jakarta. Hlm 5

Pengajuan pengukuran ulang batas tanah, pemilik tanah harus memenuhi persyaratan yang sudah di tentukan oleh pihak Kantor BPN. Kanwil BPN setempat ikut musnah dan sertifikat tanah hilang atau musnah maka perlu pemetaan ulang terhadap tanah yang dimaksud. Orang yang ikut mengakui hak atas tanahnya harus didukung pula oleh bukti-bukti yang diperoleh dari Kepala Desa ataupun tetangga-tetangga setempat. Kelengkapan data pendukung tersebut dipergunakan untuk menghindari adanya kepemilikan ganda atas satu bidang tanah. Namun, jika ada dua orang yang mengakui tanah yang sama akan dilakukan mediasi. Ahli waris dari korban bencana alam yang telah meninggal juga dapat meminta hak kepemilikan atas tanahnya yang terdapat di daerah bekas bencana alam.<sup>52</sup>

Bencana alam ini mengakibatkan tsunami dan likuifaksi tanah sampai menghilangkan batas-batas tanah tersebut menjadi semakin sulit teridentifikasi. Terutama setelah dilakukan pembersihan dan pembenahan dengan menggunakan alat-alat berat. Bencana alam ini menimbulkan komplikasi dalam hal penataan dan penemuan kembali identitas tanah hak milik, karena hancurnya batas-batas tanah, dan hilangnya bukti-bukti atas kepemilikan tanah akibat bencana alam gempa bumi. Surat-surat kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat ikut hilang karena terbawa tanah pada saat bencana terjadi.

---

<sup>52</sup> Ayu Sari Risnawati, Nurwati. (2015). *Urgensi Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah di BPN*. *Varia Justicia*. (Volume 11). Nomor. 1. Hlm 70.

Perencanaan harus dilakukan sebagai proses penyesuaian penatagunaan tanah sehingga bagian-bagian wilayah yang ternyata mengalami perubahan fungsi dapat dilakukan upaya-upaya penyesuaian penggunaan tanah, baik berupa penyesuaian persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan peruntukan penggunaan tanah yang bersangkutan. Fungsi pengendalian yang melekat pada mekanisme perlu dikembangkan dan dimantapkan.<sup>53</sup>

Keberadaan mengenai tanah dan hak-hak yang melekat di atas tanah di Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria. Diperlukan penataan kembali yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah agar mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasai, dan juga kebijakan pemerintah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah pasca bencana alam. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Amandemen ke IV Tahun 1945 telah memberikan landasan yakni dalam pasal 33 ayat (3) yang berbunyi " Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".<sup>54</sup>

Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang (Perpu) No. 2 Tahun 2007 tentang tata cara memperoleh kehilangan pembatalan dan memperoleh kembali kewarganegaraan Republik Indonesia. Undang-

---

<sup>53</sup> Hasni. (2016). *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta. Hlm 63-66

<sup>54</sup> Adrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*. Sinar Grafika: Jakarta. Hlm. 12



Undang tersebut menjelaskan tentang korban bencana alam yang tanahnya musnah. Undang-Undang ini dikeluarkan sebagai payung hukum untuk upaya penyelesaian kasus-kasus pasca bencana alam, semisal persoalan tanah, kewarisan, dan juga perwalian. Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No.48 Tahun 2007 disebutkan “tanah yang terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami terdiri atas tanah yang masih ada dan tanah musnah”.<sup>55</sup>

Tanah yang terkena bencana alam hapus karena tanahnya musnah, tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa ada pihak yang di rugikan dengan hapusnya hak atas tanah tersebut dan pemerintah secara implisit dalam Perundang-Undangan ikut bertanggung jawab atas kesejahteraan rakyat, berkewajiban memberikan jaminan atas tanah yang musnah tersebut. Dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menurunkan penjabarannya kepada Pasal 2 UUPA menjelaskan bahwa negara menjadi organisasi tertinggi dalam penguasaan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan Pasal 14 UUPA dijelaskan bahwa negara memberikan mandat kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur persediaan, peruntukkan dan penggunaan Bumi, Air, dan Ruang Angkasa untuk daerahnya.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, Hlm. 15

<sup>56</sup> Bunga Desyana P, Rindiana Larasati, dkk. (2021). *Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No.17 Tahun 2021. (Volime 1)*. Nomor 2. Hlm 226

Berdasarkan uraian diatas maka penulis dapat menganalisis status hukum hak milik atas tanah yang terkena bencana alam bahwa setiap pemegang hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan tanahnya agar memiliki sertifikat karena tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah. Dan apabila tanah terkena bencana alam dan bergeser perlu dilakukan pengukuran ulang agar batas-batas tanahnya kembali jelas tetapi harus sesuai ketentuan dari BPN dan di saksi oleh kepala desa dan tetangga-tetangga setempat untuk menghindari kepemilikan ganda. Namun bila tanahnya musnah hak milik tanahnya hapus karena sudah tidak ada lagi pengganti tanahnya di karenakan musnah namun jika bergeser tetap akan dilakukan pemetaan ulang.

## **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Korban Bencana Alam**

Dalam Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Dan yang berikut dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Negara Republik Indonesia yang memiliki susunan perekonomian dan corak kehidupan masih bersifat agraris maka tanah mempunyai

fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat. Tanah merupakan suatu yang penting bagi masyarakat yang peranannya bukan hanya sekedar faktor produksi melainkan memiliki nilai yang mendukung martabatnya sebagai manusia.<sup>57</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 19 terkandung perintah untuk diselenggarakan pendaftaran tanah dalam hal menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Pasal 19 tersebut ditunjukkan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.<sup>58</sup>

Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diberlakukan dengan dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan Perundang-Undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya dan implementasi peraturan Perundang-

---

<sup>57</sup> Mizra Sheila Mamentu. (2017). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Adanya Peristiwa Alam Gempa Bumi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .(Volume 5)*. Nomor 9. Hlm. 17.

<sup>58</sup> Moh. Hatta. (2014). *Bab-bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah*. Liberty: Yogyakarta. Hlm. 1

Undangun tersebut perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen dan untuk itu diperlukan dukungan sumber daya manusia sebagai peraturan.<sup>59</sup>

Landasan hukum yang kuat bagi penyelenggara penanggulangan bencana, disusunlah Undang-Undang tentang Penganggulangan Bencana yang prinsipnya mengatur tahap bencana meliputi pra bencana, saat tangkap darurat dan pasca bencana. Undang-Undang No.24 Tahun 2007 tentang Penganggulangan Bencana yang terdiri dari 13 Bab dan 85 Pasal, digunakan sebagai salah satu cara untuk mengatasi kelemahan koordinasi antara sektor serta menyediakan landasan hukum yang kuat untuk korban bencana alam. Hak asasi manusia dalam konteks bencana alam meletakkan pemahaman yang jelas terhadap perlindungan korban bencana dimana para korban tetap terjamin hak-haknya oleh negara. Hak tersebut harus terklaim kepada penyelenggara negara dan negara harus menjamin sepenuhnya agar hak tersebut dapat di dapatkan oleh para korban bencana jika seumpama negara lalai bahkan mengabaikan hak-hak tersebut.

Para korban bencana alam memiliki resiko yang sangat besar akibat bencana alam mereka beresiko kehilangan hak untuk pulih dari kondisi seperti sebelum terjadi bencana alam. Maka dari itu perlu dicatat bahwa para korban bencana alam memiliki resiko berkepanjangan apabila negara tidak segera memberikan

---

<sup>59</sup> Irawan Soerodjo. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arkola: Surabaya. Hlm. 55

perlindungan yang maksimal seperti kemungkinan kehilangan hak-hak dasar penduduk yang tinggal di daerah rawan bencana, khususnya hak atas kepemilikan tanah.<sup>60</sup>

Berdasarkan asas *nemo plus iuris*, maka penguasaan suatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan dari siapa pun hak itu berada. Karena hal ini sangat penting dalam perlindungan kepada pemegang hak atas tanah.<sup>61</sup>

Menurut Maria SW Sumardjono mantan Wakil Ketua Badan Pertanahan Nasional (BPN), langkah awal sehubungan dengan kepemilikan tanah daerah pasca gempa dimulai dari memeriksa dokumen-dokumen milik Kanwil/Kantor Pertanahan yang tersebar di daerah yang terjadi bencana alam. Jika dokumen-dokumen kanwil masih ada, maka menurutnya hal tersebut dapat mempermudah pihak korban untuk mengurus kembali status kepemilikan tanahnya. Karena, tiap-tiap Kanwil pasti memiliki warkah-warkah yang akan digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Kanwil akan melakukan pengukuran, apabila Kanwil BPN setempat ikut musnah dan sertifikat ikut hilang maka perlu pemetaan ulang terhadap tanah bidang. Orang yang ingin mengakui hak atas tanahnya harus didukung pula dengan bukti-bukti yang diperoleh dari Kepala Desa ataupun tetangga-

---

<sup>60</sup> Mirza Sheila Mamentu. *Op.cit.* Hlm. 19

<sup>61</sup> Indri Hadisiswati. (2014). *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah.* AHKAM. (Volume 2). Nomor 1. Hlm. 140.

tetangga setempat. Data tersebut merupakan kelengkapan untuk data pendukung untuk menghindari adanya kepemilikan ganda atas satu bidang tanah. Dan apabila ada dua orang yang mengakui suatu bidang tanah yang sama maka perlu dilakukan mediasi. Selain korban, ahli waris dari korban bencana yang telah meninggal juga dapat meminta hak kepemilikan atas tanahnya yang terdapat di daerah bekas bencana.<sup>62</sup>

Panduan Operasional IASC (Komite Tetap Antar-Lembaga) tentang Hak-hak Asasi Manusia dan Bencana Alam dijelaskan bahwa dokumen-dokumen properti para korban bencana alam atau kehilangan batas-batas tanahnya tidak dapat dikenali lagi, harus diberikan kesempatan menempuh prosedur-prosedur yang terjangkau untuk mendapatkan kembali kepemilikan tanah dan properti mereka yang semua tanpa di tunda-tunda.

Setiap bencana terjadi, tuntutan publik terhadap peran pemerintah dalam penanggulangan selalu menjadi pertanyaan mendasar. Pemerintah dianggap sebagai sebagai pihak yang paling bertanggung jawab dalam menangani persoalan tersebut, mulai dari masalah antisipasi dini sampai pada proses penanganan dampak yang di akibatkan. Dalam mencermati hal-hal tersebut dan dalam rangka memberikan landasan hukum yang kuat bagi penyelenggara penanggulangan bencana, disusunlah Undang-Undang tentang

---

<sup>62</sup> Mirza Sheila Mamentu. *Op.cit.* Hlm. 20

Penanggulangan Bencana yang pada prinsipnya mengatur tahapan bencana meliputi pra bencana, saat tanggap darurat dan pasca bencana. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang No.24 Tahun 2007 tentang penanggulangan bencana yang terdiri dari 13 Bab dan 85 Pasal, diundangkan sebagai salah satu cara untuk mengatasi kelemahan koordinasi antar sektor serta menyediakan landasan hukum yang kuat bagi korban bencana alam khususnya gempa bumi dalam penanganan masalah bencana dan diharapkan bisa terwujud penanganan yang sistematis, terpadu dan terkoordinasi.<sup>63</sup>

Sementara itu, tentang kepemilikan tanah pasca gempa negara tidak dapat secara langsung menguasai tanah tersebut meskipun pemiliknya sudah meninggal dunia. Kepemilikan tanah sebaiknya tetap dikembalikan ke masyarakat. Terlebih lagi untuk daerah yang masih dihuni oleh masyarakat adat dikenal dengan sistem komunal dimana tanah tersebut tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat yang ada. Dalam hal ini peranan negara khususnya BPN tetap harus dijalankan. Peranan tersebut sebaiknya terbatas pada pengelola tanah bekas bencana saja bukan peralihan menjadi tanah negara.<sup>64</sup>

Dalam kondisi ini maka negara harus menjamin akan pemulihan kembali hak-hak asasi korban bencana alam termasuk salah satunya melakukan pengukuran kembali batas-batas tanah yang akan menjadi

---

<sup>63</sup> Indri Hadisiswati. *Op.,cit.* Hlm. 145

<sup>64</sup> Massachusetts. (2006). *Operasional IASC (Komite Tetap Antar-Lembaga) tentang Hak-hak Asasi Manusia (HAM) dan Bencana-bencana Alam*. Brookings-Bern Project on Internal Displacement. Hlm 20

tidak jelas akibat bencana alam. Dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2007 dijelaskan bahwa “Tanah yang masih ada baik terdaftar maupun tidak terdaftar, yang dapat diidentifikasi maupun tidak, dilakukan pengukuran kembali dan penetapan batas berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah atau ahli waris bersama masyarakat, pejabat kelurahan, gampong, desa setempat, dan Kepala Kantor Pertanahan, untuk kemudian dibuatkan sertifikat hak atas tanah”. Dalam ayat ini sangat jelas bahwa pemegang hak atas tanah harus diberikan kesempatan untuk mengurus kembali status kepemilikan tanahnya, selama bidang tanah tersebut tidak musnah.<sup>65</sup>

Berdasarkan uraian di atas penulis dapat menganalisis bahwa perlindungan hukum hak milik atas tanah korban bencana alam bahwa setiap warga Negara Indonesia berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Landasan hukum yang kuat bagi penyelenggara penanggulangan bencana, disusunlah Undang-Undang tentang Penganggulangan Bencana, digunakan sebagai salah satu cara untuk mengatasi kelemahan koordinasi antara sektor serta menyediakan landasan hukum yang kuat untuk korban bencana alam. perlindungan korban bencana dimana para korban tetap terjamin hak-haknya oleh negara. Hak tersebut harus terklaim kepada

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, Hlm. 32



penyelenggara negara dan negara harus menjamin sepenuhnya agar hak tersebut dapat di dapatkan oleh para korban bencana jika seumpama negara lalai bahkan mengabaikan hak-hak tersebut. Jika seseorang yang memiliki tanah meninggal dunia dan tidak memiliki ahli warisnya tanahnya tidak semerta-merta di berikan ke negara namun di kembalikan ke masyarakat dengan sistem komunal dimana tanah tersebut tidak bisa di pisahkan dengan masyarakat setempat. Dalam hal ini jelas bahwa pemegang hak atas tanah wajib mendapatkan perlindungan selama tanahnya masih ada atau tidak musnah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka penulis dapat menarik sebuah kesimpulan sebagai berikut:

1. Status hukum hak milik atas tanah yaitu pendaftaran tanah dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lainnya yang berkepentingan dengan tanah yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah. Bila kemudian hari terjadi tuntutan hukum, maka semua sudah tertera dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai bukti yang sangat kuat dan karena itu hakim harus menerima keterangan-keterangan yang sudah ada, sepanjang tidak ada bukti yang mengingkarinya ataupun pembuktian sebaliknya.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah korban bencana alam yaitu dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28 D Ayat (1) menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."

#### **B. Saran**

Berdasarkan Kesimpulan diatas, maka penulis dapat menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya pemerintah atau BPN dalam hal ini, mengeluarkan regulasi yang mengatur dan mempermudah para korban yang kehilangan status hukum hak milik atas tanahnya tentang batas-batas tanahnya yang hilang atau tidak dikenali akibat bencana alam.
2. Seharusnya pemerintah memberikan prioritas untuk melindungi pemegang hak atas tanah untuk melakukan rekontruksi atau reklamasi

## DAFTAR PUSTAKA

### Literatur

- Departemen Agama. (2009). *Al-Quran dan Terjemah*. Bandung: Sygma exgrafika.
- A.Rosilowati, Supriyadi, A.Binadja, dkk. (2012). *Mitigasi Bencana Alam Pembelajaran Berevisi Science Enironment Technology and Society*. (Volume.8).Nomor.1
- Aartje Tehupeioru. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Gunung Sari, Jakarta
- Abdulkadir Muhammad. (1990). *Hukum waris*. Remaja Rosda Karya, Bandung
- Adrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*. Sinar Grafika: Jakarta
- \_\_\_\_\_ (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Afifuddin Manan dan Amrullah. (2006). *Hak Pemilikan atas Tanah (studi kasus di Gampong Alue Naga Kecamatan Syaiah Kuala Kota Banda Aceh)*. www.theacehinstitute.org. 17 Desember 2022.
- Arba. Hm (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika : Jakarta
- Arie Sukanti Hutagalung. (2012). *Hukum Pertanahan Di Belanda dan Indonesia*. Universitas Indonesia, Jakarta
- Ayu Sari Risnawati, Nurwati. (2015). *Urgensi Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah di BPN*. Varia Justicia. (Volume 11). Nomor. 1
- Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta
- Bunga Desyana P, Rindiana Larasati, dkk. (2021). *Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen ATR/BPN No.17 Tahun 2021*. (Volime 1). Nomor 2.
- Dayat Limbong. (2017). *Tanah Negara, Tanah Terlantar, dan Penerbitnya*. (Volume 10). Nomor.1
- Dian Aries Mujiburohman. (2019). *Penegakan Hukum Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*.STPN Press, Jakarta

- Dianyendra Kusuma Hardy. (2021). **Sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah.** <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sertifikat-sebagai-bukti-kepemilikan-tanah-lt55e7b48d71caf>. Tanggal 20 Desember 2022
- Hasni. (2016). **Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah.** PT Raja Grafindo Persada: Jakarta
- Hemar Hermit. (2004). **Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda.** Mandar Maju: Bandung
- Herdiyan Nuryadin. (2018). **Pengertian Hukum Tanah dan Hukum Tanah.** <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>. Tanggal 22 Desember 2022
- Indri Hadisiswati. (2014). **Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah.** AHKAM. (Volume 2). Nomor 1
- Irawan Soerodjo. (2003). **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia.** Arkola: Surabaya
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2008). **Hak-Hak Atas Tanah.** Fajar Interpratama Offset, Jakarta: Kencana.
- Maria S.W Sumardjono. (2002). **Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat, dan Permasalahan.** Prestasi Pustaka: Jakarta
- Massachusetts. (2006). **Operasional IASC (Komite Tetap Antar-Lembaga) tentang Hak-hak Asasi Manusia (HAM) dan Bencana-bencana Alam.** Brookings-Bern Project on Internal Displacement
- Maulandy Rizky Bayu Kencana. (2019). **Pemerintah Tetapkan Zona Merah di Palu.** <https://www.merdeka.com/uang/pemerintah-tetapkan-zona-merah-di-palu.20> 20 Desember 2022
- Mhd Gading Sadewo, Agus Perdana Windarto, dkk. (2018). **Penerapan Algoritma Clustering Dalam Mengelompokkan Banyaknya Desa/kelurahan menurut Upaya Antisipasi/ Mitigasi Bencana Alam Menurut Provinsi Dengan K-Means.** Volume 2. (Nomor 1).
- Mizra Sheila M. (2017). **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Adanya Peristiwa Alam Gempa Bumi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.** (Volume 5). Nomor 9

- Moh. Hatta. (2014). **Bab-bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah**. Liberty: Yogyakarta
- Muhammad Abdus Syakur. (2018). **Kampung Hilang di Petobo Palu, Diperkirakan Rumah Tenggelam**.<https://hidayatullah.com/berita/nasional/2018/10/02/151749/kampung-hilang-di-petobo-palu-diperkirakan-ratusan-rumah-tenggelam-lumpur.html>. 17 Januari 2018
- Ngakan Ananda Prawira. (2021). **Jurnal Kriteria Penentuan Kawasan Evakuasi Bencana Non-alam dan Bencana Sosial Sebagai Upaya Mitigasi**.(Volume 2). Nomor 2.
- R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. (2008). **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. Pradnya Pramita, Jakarta
- Reza Nur Amrin, Anan Haji Imantaka,dkk. (2022). **Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam**. (Volume.5). No.1
- Sigit Hardianto dan Darmansyah Pulungan. (2019). **Komunikasi Sebagai Upaya Penanggulangan Bencana Alam di Kota Padangsidimpon**. Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan. (Volume: 3). Nomor: 1.
- Sri Hajati. (2005). **Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria**. Surabaya : Universitas Airlangga
- Suardi. (2005). **Hukum Agraria**. Iblam.Jakarta.
- Supriadi. (2010). **Hukum Agraria**. Sinar Grafika, Jakarta
- Thareq Akmal Hibatullah. (2018). **Hak-hak atas Tanah yang ada di Indonesia**. <https://smartlegalnetwork.com/2018/09/ini-hak-hak-atas-tanah-yang-ada-di-indonesia/> .Tanggal 14 Desember
- Urip Santoso. (2009). **Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah**. PT Fajar Interpratama Offset. Jakarta : Kencana
- \_\_\_\_\_ (2010). **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**. Sinar Grafika, Jakarta.

## Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria

Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi perlu disempurnakan dan disesuaikan dengan dasar dan tujuan Revolusi Indonesia dan untuk itu perlu disusun Undang-undang Perkoperasian yang baru.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana Alam

Undang-Undang No.48 Tahun 2007 Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang (Perpu) No. 2 Tahun 2007 tentang tata cara memperoleh kehilangan pembatalan dan memperoleh kembali kewarganegaraan Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sebagai revisi atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di Bidang Pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.