

Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Gempa Bumi di Cianjur

Catherina Amanda Putri¹, Tjempaka²

¹ Universitas Tarumanagara, Indonesia; catherinaputri457@gmail.com

² Universitas Tarumanagara, Indonesia; not.tjempaka@gmail.com

Received: 11/04/2023

Revised: 18/06/2023

Accepted: 06/07/2023

Abstract

Proof of ownership of a plot of land is proven by the existence of a certificate and physical control so that if these two things are destroyed, the legal relationship between the owner and the land ends. There are several causes for the end of a person's land rights, one of which is that the land object has been destroyed due to a natural disaster. Because the term "destroyed land" is used in Article 27 of the UUPA, which refers to the abolition of land rights, the state is unable to provide legal protection for destroyed land, which results in a legal void. A normative legal research approach with a statutory approach was used for the study. The result of this study is a discussion of the form of legal protection by the National Land Agency regarding the reownership of land rights whose land has been lost due to natural disasters. Land rights holders can submit a report to the land service emergency response posts to report complaints of lost or damaged certificates due to natural disasters, and then the Land Office will conduct field research as the basis for issuing a replacement certificate.

Keywords

Legal Protection; Natural Disasters; Land Ownership

Corresponding Author

Catherina Amanda Putri

Universitas Tarumanagara, Indonesia; catherinaputri457@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar, maka tanah merupakan salah satu aspek terpenting dalam kehidupan manusia. Tanah diperlukan untuk tempat tinggal atau bekerja serta sarana untuk menunjang pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia (Siahaan, 2003). Indonesia memiliki keterbatasan persediaan tanah atau wilayah sehingga tanah harus digunakan dan dimanfaatkan secara bijaksana serta pengelolaannya diserahkan kepada Negara. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria mengatur tentang pengaturan-pengaturan yang berkaitan dengan pertanahan. Hak rakyat Indonesia merupakan sumber hak yang diberikan UUPA kepada Negara untuk menguasai tanah masyarakat. "Hak atas tanah" adalah hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menggunakan tanahnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA sesuai dengan kepentingannya sepanjang tidak melanggar undang-undang. Keistimewaan Hak Milik, Hak Pakai Hasil, Hak Guna Bangunan, kebebasan sewa, hak istimewa pembukaan lahan tanpa henti untuk mengumpulkan barang-barang kayu adalah contoh-contoh dari kebebasan tanah. Hak atas tanah dapat dibagi menjadi beberapa kategori (Harsono, 2005)

Peristiwa bencana merupakan salah satu variabel yang menambah permasalahan pertanahan di Indonesia seperti gempa bumi, tsunami, tanah longsor salah satunya contohnya adalah abrasi. Yang



dimaksud dengan abrasi adalah jenis bencana alam ketika seseorang yang memiliki hak atas tanah kehilangan hak untuk menguasai, menggunakan, dan mengambil keuntungan dari tanah tersebut sebagai akibat dari pengikisan air, baik sebagian maupun seluruhnya. Meskipun banyak orang yang memiliki sertifikat atau telah terdaftar pada pemerintah, abrasi telah mengakibatkan hilangnya tanah mereka.

Untuk perbuatan hukum mengenai hak milik atas satuan rumah susun atau tanah, pejabat umum yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat akta secara *au*tentik karena salah satu tugasnya yaitu membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). (Santoso, 2013). Akta PPAT adalah akta *au*tentik, artinya dibuat menurut peraturan perundang-undangan oleh pejabat umum yang bertugas di tempat pembuatannya (Soerodjo, 2003).

Untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 19 UUPA mengamanatkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Pasal 19 UUPA yang menitikberatkan pada kewenangan umum untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia merupakan komitmen badan publik. Langkah pertama untuk memberikan pembuktian terhadap hak milik seseorang atas tanah adalah dengan mendaftarkan tanahnya. Hak atas tanah perseorangan memberikan kepada pemiliknya wewenang untuk menguasai, memanfaatkan, dan mengambil keuntungan dari tanah tersebut. Pendaftaran tanah adalah proses pendaftaran hak atas tanah untuk menjamin terselenggaranya administrasi pertanahan (Santoso, 2012). Pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA adalah pekerjaan penguasa umum untuk memberikan keterangan tentang keyakinan dan jaminan yang sah tentang orang-orang atau benda-benda yang sah yang merupakan pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan serta kepastian yang sah mengenai luas, batas dan wilayah paket tanah yang bersangkutan (Parlindungan, 1993). Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan data yang lengkap mengenai keterangan fisik dan yuridis dari kumpulan tanah yang dimaksud dengan tujuan agar pemilik tanah memperoleh kekhususan dan jaminan yuridis atas hak-hak miliknya. Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan cara mengeluarkan surat-surat bukti hak yang menjadi alat bukti yang kuat dengan menggunakan sistem pengumuman negatif yang memasukkan unsur-unsur positif (Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Dalam Hubungannya dengan TAP MPR RIIX/MPR/2001, 2002).

Pendaftaran tanah sangat penting dalam mengelola pengembangan, penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah serta sehubungan dengan berfokus pada berbagai masalah tanah. Dengan pernyataan tanah sebagai salah satu bentuk bukti penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kebebasan dan keamanan kepada pemegang hak-hak istimewa atas tanah (Daliyo, 2001). Fase yang mendasari pendaftaran tanah dan fase mengikuti informasi pendaftaran tanah adalah dua fase pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara: pendaftaran tanah sporadis atau pendaftaran tanah sistematis. Sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Negara Agraria, rencana kerja jangka panjang dan tahunan dilaksanakan di desa atau kecamatan untuk pendaftaran bidang tanah yang belum bersertifikat. Atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis serentak. Pendaftaran tanah tidak beraturan adalah pendaftaran pokok sekurang-kurangnya satu obyek pendaftaran tanah di suatu kota atau daerah sublokal, baik secara eksklusif maupun massal (Sutedi, 2011).

Gempa bumi yang terjadi di Cianjur pada hari Senin, 21 November 2022 dengan kekuatan 5,6 Magnitudo telah berakibat terhadap beberapa kerugian seperti adanya korban jiwa, kerusakan bangunan, dan adanya gerakan tanah sehingga menimbulkan masalah penataan dan penemuan kembali identitas tanah pribadi sebagai akibat hilangnya bukti kepemilikan dan rusaknya batas tanah. Jika Anda melihat status tanah yang sah dan sebenarnya, ada beberapa masalah tanah yang terjadi setelah peristiwa bencana, khususnya:

1. Tanahnya benar-benar ada, tetapi tidak ada tanda batas pada bungkusannya;
2. Tanahnya masih ada, tetapi catatan administrasi penetapan hak atas tanah sudah musnah;

3. Tanahnya tetap ada, tetapi pada saat terjadi bencana alam, pemilik hak atas tanahnya juga hilang;

4. Meskipun masih ada bukti kepemilikan hak atas tanah, namun bentuk fisik tanah telah berubah akibat bencana alam, sehingga tidak memungkinkan untuk menguasainya secara fisik atau menggunakannya untuk peruntukannya.

Gempa yang terjadi di Cianjur meniadakan dan menghilangkan batas-batas bidang tanah dan benda-benda lain yang dapat dijadikan acuan keberadaan bidang tanah. Surat wasiat kepemilikan tanah yang dimiliki oleh daerah setempat juga hilang dan perusahaan terkait yang memiliki duplikat dan kronik dari laporan hak kepemilikan tanah juga musnah karena getaran seismik. Hilangnya pengesahan kebebasan tanah dapat membuat pemilik tanah tidak dapat melakukan tindakan yang sah atas tanah tersebut.

Pemilik tanah yang tanahnya rusak akibat bencana alam tidak memiliki akses perlindungan hukum yang jelas dan spesifik; namun semua persoalan tersebut dapat diselesaikan dengan jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang efektif dari pemerintah dan instansi terkait mengenai hak milik atas tanah. telah menciptakan kekosongan hukum yang tidak terisi. (Arisaputra, 2015). Integrasi dan koordinasi kepentingan masyarakat merupakan tujuan hukum dalam masyarakat, menurut teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo (Rahardjo, 2014). Perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif adalah dua jenis perlindungan hukum. Masalah dan perselisihan dapat dihindari dengan perlindungan hukum yang preventif. Keamanan sah yang parah adalah jaminan sah yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah atau perdebatan.

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam tentang status hukum kepemilikan hak atas tanah dalam hal tanah hilang karena bencana alam, sebagaimana telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya. Serta bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diperoleh pemilik tanah yang kehilangan sertipikat kepemilikan tanahnya akibat terjadinya bencana alam. Penulis menuangkan hasil penelitian tersebut dalam bentuk jurnal yang berjudul Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Gempa Bumi Di Cianjur.

2. METODE

Pencarian sistematis untuk sesuatu disebut penelitian, dan fokusnya adalah pada masalah yang dapat dipecahkan. Metode merupakan suatu cara atau prosedur untuk menganalisis permasalahan yang akan dibahas untuk mencari jawaban dari permasalahan tersebut. Menemukan aturan hukum, asas, dan doktrin untuk tujuan penyelesaian masalah hukum dikenal sebagai penelitian hukum (Marzuki, 2019). Strategi eksplorasi yang dipakai pada observasi ini yakni metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif merupakan penjajakan dalam terang pedoman hukum baik menurut perspektif tatanan hukum (vertikal) maupun harmonisasi peraturan (datar) (Butarbutar, 2018).

Penelitian ini disusun dengan memakai pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah metodologi yang diambil dengan melihat semua peraturan dan pedoman yang berhubungan dengan hal-hal utama yang sah yang perlu diperhatikan. Dalam teknik metodologi hukum, para ahli harus mengetahui urutan dan standar dalam pedoman hukum (Diantha, 2016).

Data sekunder dari dokumentasi atau studi literatur dipakai pada penelitian ini. Informasi opsional terdiri dari bahan hukum primer, sekunder serta tersier. Bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan, merupakan dokumen yang harus diikuti dan mengikat secara hukum. Mayoritas hukum yang digunakan dalam penelitian ini untuk menyelesaikan permasalahan hukum berasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku atau literatur yang berkaitan dengan penelitian ini, disebut sebagai bahan hukum sekunder, juga digunakan dalam penyusunan penelitian ini (Marzuki, 2016). Penelitian ini memanfaatkan studi kepustakaan untuk

mengumpulkan data. Membaca, memilah, mengkategorikan, mengutip dari bahan pustaka, dan menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok bahasan penelitian ini yakni semua tahapan penelitian kepustakaan (disebut juga penelitian kepustakaan). Untuk memahami fokus penelitian dengan baik, metode analisis data kualitatif normatif yang dipakai pada observasi ini yakni mengumpulkan dokumen-dokumen hukum sesuai dengan problem yang akan dilakukan penelitian untuk dianalisis secara mendalam. Temuan analisis kemudian disusun secara metodis untuk memberikan penjelasan yang komprehensif tentang masalah yang akan diselidiki (Sugiyono, 2019)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Status hukum kepemilikan hak atas tanah yang tanahnya telah hilang akibat gempa bumi di Cianjur

Hak atas tanah memberikan izin kepada pemiliknya untuk memanfaatkan atau mengambil keuntungan dari tanah tersebut. Ada beberapa jenis kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA, salah satunya yaitu hak milik. Hak istimewa yang paling mendasar dan paling luas yang dapat dimiliki seseorang atas tanah adalah kebebasan properti, yang diwariskan. Apabila hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, maka hak tersebut dapat beralih kepada ahli waris pemilik dalam hal pemilik meninggal dunia dan berlaku selama pemilik masih hidup. Hak milik atas tanah yang lebih tahan lama dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak ditentukan jangka waktunya, mudah dipertahankan dari campur tangan pihak ketiga, dan tidak mudah dicabut dianggap sebagai yang "terkuat". menunjukkan secara penuh bahwa, dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik atas tanah bisa memberikan kewenangan yang lebih besar dan penggunaan tanah yang lebih luas (Santoso, 2015). Sudah sewajarnya jaminan penguasaan atas tanah itu diperlukan oleh setiap orang yang mempunyai hak atas tanah. Pemilik tanah lebih mudah untuk menunjukkan hak miliknya karena pendaftaran tanah memastikan bahwa semua orang Indonesia memiliki kepastian hukum tentang hak atas tanah mereka.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pengaturan pendaftaran tanah yang telah mengalami perubahan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum berupa peta dan daftar bidang tanah secara berkesinambungan, dan teratur merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah pemerintah. Termasuk di dalamnya pemberian sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan bidang tanah, ruang tanah, hak milik ruang bawah tanah, dan hak milik atas satuan rumah susun di samping hak-hak tertentu yang membebani. Pendaftaran tanah sesuai Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan yang sah untuk diakui dalam pendaftaran tanah menggabungkan keyakinan akan situasi dengan kebebasan terdaftar dan kepastian subjek serta objek hak istimewa. Pendaftaran tanah menciptakan deklarasi sebagai verifikasi kebebasan (Santoso, 2011).

Untuk pertama kalinya kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak pembukuan, penerbitan sertipikat, dan penyajian data baik fisik maupun yuridis, seperti keterangan tentang status hukum tanah dan keterangan letak tanah, batas-batas, dan luas bidang tanah. Untuk memastikan keyakinan yang sah di bidang tanah, otoritas publik memiliki kewajiban negara untuk melakukan pendaftaran tanah. Tindakan pendaftaran tanah menariknya membawa surat bukti sebagai pengesahan bundel tanah dengan kebebasan yang ada dan bukti tanggung jawab untuk unit tanah (Santoso, 2010).

Menurut Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah memiliki tujuan yakni memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah NKRI. Sertifikat adalah surat yang menunjukkan hak yang kuat atas informasi hukum dan fisik pada buku, yang harus sesuai dengan informasi dalam dokumen pengukuran dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat mengandung arti bahwa data fisik dan hukum yang terkandung di dalamnya harus diterima sebagai

data yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat ukuran (Effendi, 1993).

Pasal 27 UUPA memahami beberapa faktor yang menjadi penyebab batalnya hak milik atas tanah, yaitu tanah jatuh ke tangan negara dan tanah dilenyapkan. Setiap pertukaran, pembebanan hak istimewa yang berbeda, dan pelepasan hak milik atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan terdekat, sesuai Pasal 23 UUPA. Menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2021 atau Kepala BPN Republik Indonesia tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, tanah yang musnah termasuk bidang tanah yang:

1. telah berubah dari strukturnya yang unik karena kejadian-kejadian biasa;
2. tidak dapat dikenali lagi;
3. tidak dapat berfungsi, menggunakan, atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Gempa bumi yakni suatu peristiwa di mana bumi bergetar sebagai akibat dari aktivitas patahan, aktivitas gunung berapi, tumbukan antar lempeng bumi, atau puing-puing batuan. Likuifaksi merupakan salah satu dampak gempa bumi, khususnya kekhasan likuifaksi tanah akibat beban getaran. Dengan kekuatan 5,6 SR, gempa yang melanda Cianjur pada 21 November 2022 menelan korban jiwa ratusan orang dan menghancurkan ribuan bangunan. Patahan Cugenang menjadi pusat gempa.

Menurut data Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), terdapat 272 korban jiwa, 2.046 luka-luka, dan 62.545 warga mengungsi. Sebanyak 56.311 rumah rusak, terdiri dari 22.267 rumah rusak berat, 11.836 rumah rusak sedang serta 22.208 rumah rusak ringan. Hal ini dapat menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah dan benda-benda lain yang dapat dijadikan acuan keberadaan bidang tanah telah hancur akibat gempa Cianjur sehingga menimbulkan kesulitan dalam penataan dan reka ulang identitas hak milik. Menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Yang Hancur, keadaan tanah dianggap musnah dari status hukum karena memenuhi persyaratan tanah musnah. Dalam Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa musnahnya tanah mengakibatkan hak milik atas tanah batal demi hukum. Selain itu, infrastruktur dan fasilitas umum di sekitarnya rusak akibat gempa yang terjadi di Cianjur.

Penentuan lokasi, pembentukan tim penelitian tanah yang hancur, penjangkauan, identifikasi, investasi, dan penilaian, pengumuman, dan pelaksanaan rekonstruksi atau reklamasi adalah berbagai tahapan di mana sebidang tanah dapat ditugaskan ke kategori tanah yang hancur sesuai dengan ATR /Permen BPN Nomor 17 Tahun 2021. Tanah dapat dimasukkan dalam kategori tanah musnah jika pemilik tanah menyatakan akan melakukan rekonstruksi atau reklamasi dan mengambil keputusan mengenai tanah yang musnah. Pada tahap penjaminan luasan, kepala BPN memutuskan luasan pembagian tanah yang ditunjukkan sebagai tanah yang dimusnahkan berdasar pada hasil kegiatan pengamatan dan penilaian atau data pemberitahuan dari dinas pusat, teritorial dan daerah atau majelis lainnya.

Penetapan lokasi meliputi informasi awal mengenai bidang tanah yang ditandai musnah serta peta lokasi. Nama pemegang hak, jenis dan nomor hak, nomor surat ukur, nomor induk bidang tanah, desa atau kelurahan, letak kecamatan tanah, letak luas tanah, dan penggunaan tanah setidaknya harus dimasukkan dalam informasi ini. atau sekali lagi penggunaan tanah, serta pendaftaran atau pencatatan lainnya. Kewajiban Kelompok Eksplorasi Tanah yang Dimusnahkan harus diselesaikan selambat-lambatnya 90 hari setelah keputusan untuk membentuk Kelompok Eksplorasi Tanah yang Dimusnahkan.

Kegiatan sosial dilakukan minimal satu kali dalam setahun di kantor desa atau kecamatan yang ditentukan lahan atau lokasinya. Setelah itu dicantumkan jenis-jenis hak, bukti tertulis kepemilikan tanah berupa sertipikat atau hak lainnya, keadaan tanah saat ini, luas tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah, dan batas-batas tanah. Hak lainnya meliputi kepemilikan tanah, penggunaan tanah, dan kepemilikan tanah dimana bidang tanah diidentifikasi dan diinventarisasi. Risalah Tim Peneliti Tanah Hancur, yang menguraikan dasar hukum pencabutan hak atas tanah, uraian hak-hak yang harus

dikategorikan sebagai tanah musnah, uraian data pendukung tanah musnah, evaluasi tanah musnah, dan usulan bidang tanah yang seharusnya digolongkan sebagai tanah musnah, kemudian harus diikuti baik sebagian atau seluruhnya (Soetomo, 1981)

Kepala Kantor Pertanahan harus secara terbuka dan tertulis memberitahukan kepada kantor desa atau kelurahan, serta kantor pertanahan atau kementerian tentang penetapan bidang tanah sebagai tanah musnah untuk memberikan prioritas kepada pemegang hak atas tanah untuk pembangunan kembali. situs selama 14 hari berturut-turut. Rekonstruksi merupakan suatu proses untuk membangun kembali sesuai dengan keadaan semula. Apabila pemegang hak atas tanah tidak membuat surat pernyataan untuk melaksanakan rekontruksi selama masa pengumuman berlangsung, maka dianggap tidak berkenan untuk melaksanakan rekonstruksi atau pembangunan kembali dan menyepakati bahwa sebidang tanah tersebut ditandai sebagai tanah yang musnah. Meski demikian, dalam hal pemegang hak akan menyelesaikan rekreasi atau pemulihan, diberikan waktu selama 1 tahun untuk melakukannya (Arba, 2015).

3.2 Perlindungan dan kepastian hukum terkait kepemilikan kembali hak atas tanah yang tanahnya telah hilang akibat gempa bumi di Cianjur

Menurut Kementerian ATR/BPN, dalam sebuah bencana alam masyarakat seringkali kehilangan dokumen penting termasuk sertifikat tanah karena bangunan hunian mereka hancur dan sertifikat tanahnya berada di dalam bangunan tersebut. Setelah mengurus keselamatan jiwa dan mengobati korban bencana alam, langkah selanjutnya adalah mengurus berbagai dokumen yang rusak atau hilang yang disebabkan karena bencana alam seperti dokumen kependudukan hingga sertifikat tanah masyarakat. Gempa bumi yang telah terjadi di Cianjur menghancurkan bangunan kantor kementerian da lembaga pemerintah salah satunya adalah BPN Cianjur Permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan adanya jaminan perlindungan serta kepastian hukum atas hak milik atas tanah secara efektif oleh pemerintah dan instansi terkait.

Peran jaminan perlindungan dan kepastian hukum atas hak milik tanah juga penting dalam mengatasi dampak bencana alam. Pada kasus gempa bumi di Cianjur ini, selain bangunan kantor Kementerian dan lembaga pemerintah, termasuk BPN Cianjur, mengalami kerusakan yang signifikan. Juga terdapat banyak rumah dari penduduk yang hancur akibat gempa yang terjadi ini.

Setelah terjadinya gempa bumi tersebut, masyarakat dapat mengajukan laporan kepada posko-posko tanggap darurat pelayanan pertanahan untuk melaporkan pengaduan sertifikat yang hilang atau rusak akibat gempa bumi. Kementerian ATR/BPN menerangkan bahwa dokumen persyaratan yang harus dibawa masyarakat ke posko tanggap darurat pelayanan pertanahan yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat pernyataan penguasaan fisik serta keterangan tidak sengketa yang diterbitkan oleh kepala desa, surat pernyataan kepemilikan tanah dan riwayat tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa, dan data atau referensi sebagai rujukan seperti dokumen Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan sebagainya kemudian Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian di lapangan sebagai dasar diterbitkannya sertifikat pengganti.

Penerbitan sertipikat tanah pengganti sangat penting bagi pemegang hak atas tanah. Karena hilang dalam proses penerbitan, sertifikat tanah pengganti hanya dapat diterbitkan jika didasarkan pada aturan dan persyaratan tertentu. (Arba H. , 2015) Dalam mengajukan pengesahan substitusi, seseorang harus menunjukkan semua bukti yang dapat membuktikan yakni ia adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan pernyataan yang hilang. Lokasi tersebut akan diperiksa dan diukur kembali oleh Kantor Pertanahan untuk memastikan tanah tersebut tetap dalam kondisi yang sama seperti yang tercantum pada buku tanah dan fotokopi sertifikat pemohon. Dalam hal seluruh siklus berjalan lancar dan tidak ada pihak lain yang mendokumentasikan keluhan atau klaim, pernyataan penggantian akan diberikan dalam waktu paling lambat 90 hari setelah permohonan diajukan. Karena diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dimasukkan ke dalam buku tanah, maka status sertipikat yang baru secara hukum setara dengan sertipikat aslinya (Sumardjono, 2005). Dasar hukum pembuatan sertifikat pengganti di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): UU ini mengatur tentang pengaturan agraria di Indonesia. Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa penerbitan sertifikat tanah dilakukan oleh pihak yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris: UU ini mengatur tentang peran dan kewenangan Notaris dalam melakukan pekerjaan hukum, termasuk pembuatan sertifikat tanah. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang mencakup penerbitan sertifikat pengganti.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini mengatur prosedur dan tata cara pendaftaran tanah di Indonesia. Pasal 29 Peraturan Pemerintah ini menyebutkan bahwa pengurusan sertifikat tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4. CONCLUSION

Berdasarkan temuan dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka status hukum kepemilikan hak atas tanah yang tanahnya telah hilang akibat gempa yang terjadi di Cianjur maka secara hukum telah hilang karena gempa bumi telah merusak dan menghilangkan batas-batas bidang tanah dan benda-benda serta menimbulkan tantangan pada penataan serta penemuan kembali identitas hak milik akibat rusaknya batas-batas tanah sehingga tanah dianggap musnah. Hal tersebut mengakibatkan tanah tersebut dianggap hilang. Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Tanah Yang Hancur, Sebidang tanah yang telah berubah dari bentuk aslinya sebagai akibat dari peristiwa alam serta tidak dapat diidentifikasi dan dimanfaatkan lagi disebut sebagai "tanah yang musnah". Apabila tanahnya musnah maka hak milik dianggap hapus dengan berdasarkan pada Pasal 27 UUPA.

Pemilik tanah yang kehilangan tanahnya karena gempa bumi dapat melakukan rekonstruksi atau pembangunan kembali apabila lokasi tanahnya tidak ditetapkan sebagai daerah rawan bencana (zona merah). Apabila lokasi tanahnya merupakan kawasan zona merah maka akan dilakukan relokasi atau pemindahan tempat ke lahan baru dan kemudian akan diterbitkan sertipikat tanah dari tanah relokasi tersebut. Pemilik tanah yang kehilangan dokumen kepemilikan tanahnya karena terdampak dari gempa bumi tetapi tanahnya masih ada dapat memiliki kembali dokumen kepemilikan tanahnya dengan menunjukkan surat pernyataan penguasaan fisik yang dibuat secara pribadi yang menyatakan bahwa orang tersebut adalah benar merupakan pemilik tanah dimana surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh 2 orang saksi serta diperkuat dengan adanya surat keterangan dari desa atau kelurahan dan kemudian desa akan merekomendasikan kepada pihak BPN untuk diterbitkan sertipikat pengganti. Hal ini sesuai dengan Pasal 57 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

REFERENSI

- Arba, H. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifin, S. (2012). *Pengantar Hukum Indonesia*. Medan: Medan Area University Press.
- Arisaputra, M. I. (2015). *Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Butarbutar, E. N. (2018). *Metode Penelitian Hukum Langkah-Langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Daliyo, J. (2001). *Hukum Agraria I*. Jakarta: Prehallindo.
- Diantha, I. M. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group .

- Effendi, B. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2002). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Dalam Hubungannya dengan TAP MPR RIIX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ibrahim, J. E. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Parlindungan, A. (1993). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2003). *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salindeho, J. (1994). *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2011). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Santoso, U. (2013). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sigit Sapto Nugroho, M. T. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Perum Gumpang Baru.
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Soerodjo, I. (2014). *Hukum Pertanahan Atas Tanah (HPL): Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardjono, M. S. (2005). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, A. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

