



TESIS

Judul:

Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah
Yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Bencana
Gempa Bumi Di Cianjur Jawa Barat

Disusun oleh:

CATHERINA AMANDA PUTRI
NIM 217212032

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

**STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG
TANAHNYA TELAH HILANG AKIBAT BENCANA GEMPA
BUMI DI CIANJUR JAWA BARAT**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan Di Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara

Oleh:

CATHERINA AMANDA PUTRI

NIM: 217212032

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

Persetujuan

Nama : CATHERINA AMANDA PUTRI
NIM : 217212032
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang
Tanahnya Telah Hilang Akibat Bencana Gempa Bumi Di
Cianjur Jawa Barat

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 08 Juli 2023

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



Abstrak

- (A) Nama : Catherina Amanda Putri
- (B) Judul : STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH YANG TANAHNYA TELAH HILANG AKIBAT BENCANA
GEMPA BUMI DI CIANJUR JAWA BARAT
- (C) Halaman : 160 Halaman
- (D) Kata Kunci : Bencana Alam, Perlindungan Hukum, Kepemilikan
Tanah
- (E) Isi Abstrak :

Bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah dilihat dengan adanya sertipikat dan penguasaan secara fisik sehingga apabila kedua hal tersebut musnah maka hubungan hukum antara pemilik tanah dan tanahnya akan berakhir atau dianggap hapus. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 27 UUPA. Terdapat beberapa penyebab berakhirnya hak atas tanah, salah satunya yaitu objek tanah tersebut telah musnah yang diakibatkan karena terjadinya bencana alam seperti gempa bumi yang terjadi di Cianjur Jawa Barat pada November 2022 lalu. Penelitian tesis ini akan membahas secara rinci mengenai kepemilikan kembali hak atas tanah yang tanahnya telah hilang serta mengenai bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan oleh pihak BPN kepada pemilik tanah terkait kepemilikan kembali hak atas tanah yang tanahnya telah hilang akibat bencana gempa bumi di Cianjur Jawa Barat. Metode yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif (*normative law research*) dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) serta dianalisis secara kualitatif normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu kepemilikan hak atas tanah yang telah hilang akibat bencana gempa bumi di Cianjur Jawa Barat dapat dimiliki kembali oleh pemilik tanah dengan menunjukkan kepada pihak BPN yaitu surat pernyataan penguasaan fisik yang dibuat secara pribadi dan ditandatangani oleh 2 orang saksi, surat keterangan dari desa, dan *copy* AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT jika ada untuk kemudian diterbitkan sertipikatnya. Perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan oleh pihak BPN kepada pemilik tanah terkait kepemilikan kembali hak atas tanah yang tanahnya telah hilang akibat bencana gempa bumi di Cianjur Jawa Barat mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2010 tentang Penanganan Bencana Dan Pengembalian Hak-Hak Masyarakat Atas Aset Tanah Di Wilayah Bencana.

- (F) Daftar Acuan : 73 (1977-2019)
- (G) Pembimbing : Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn
- (H) Penulis : Catherina Amanda Putri

Abstract

- (A) Name : Catherina Amanda Putri
(B) Thesis Title : *LEGAL STATUS OF LAND OWNERSHIP
THAT LAND HAS BEEN LOST DUE TO THE EARTHQUAKE IN
CIANJUR, WEST JAVA*
(C) Pages : 160 Pages
(D) Keywords : *Natural Disasters, Legal Protection, Land
Ownership*
(E) Content :

Evidence of ownership of a parcel of land is seen by the existences of a certificate and physical control so that if these two things are destroyed, the legal relationship between the land owner and the land will end or be considered void. This is in accordance with the contents of Article 27 of the UUPA. There are several causes for the expiration of land rights, one of which is that the land object has been destroyed as a result of natural disasters such as the earthquake that occurred in Cianjur, West Java on November 2022. This thesis research will discuss in detail the reownership of land rights whose land has been lost as well as the forms of protection and legal certainly provided by the BPN to landowners regarding the reownership of land rights whose land has been lost due to the earthquake in Cianjur, West Java. The method used in this thesis research is normative law research with a statue approach and qualitative normative analysis. The result of this study are that the ownership of land rights that have been lost due to the earthquake in Cianjur, West Java can be reowned by the land owner by showing the BPN, namely a statement of physical possession made personally and signed by 2 witnesses, a statement from village, and a copy of AJB made by the PPAT Land Deed Official. If any, for the certificate to be issued later. The protection and legal certainly provided by the BPN to landowners regarding the reownership of land rights whose land has been lost due to the earthquake in Cianjur, West Java refers to the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 6 of 2010 concerning Disaster Managenent and Restoration of Community Rights On Land Assets in Disaster Areas.

- (F) Reference : 73 (1977-2019)
(G) Lecturer : *Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn*
(H) Author : Catherina Amanda Putri

Kata Pengantar

Penulis memanjatkan rasa puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG TANAHNYA TELAH HILANG AKIBAT BENCANA GEMPA BUMI DI CIANJUR JAWA BARAT”**. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Strata II Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan membimbing penulis selama proses penulisan tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Tarumanagara.
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Doktor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku Dosen Pengampu Mata Kuliah Metode Penelitian Hukum.
4. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang selalu meluangkan waktu untuk memberikan arahan, motivasi, dan dukungan kepada penulis dalam proses penulisan tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik serta selaku Dosen Pengampu Mata Kuliah Teknik Pembuatan Akta IV.
5. Bapak Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S selaku Dosen Penguji Seminar Proposal Tesis serta selaku Narasumber dan Dosen Pengampu Mata Kuliah Teknik Pembuatan Akta II dan Teknik Pembuatan Akta III yang telah memberikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

6. Bapak Dr. Benny Djaja, S.E., S.H., M.H., M.Hum., M.Kn selaku Dosen Penguji Seminar Proposal Tesis serta selaku Dosen Pengampu Mata Kuliah Kapita Selekta Kenotariatan dan Teknik Pembuatan Akta V.
7. Ibu Siti Hafsiyah, S.H., M.H., C.Med selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dalam Tesis ini.
8. Ibu Wirda Andini, S.H., MKn selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Cianjur yang merupakan narasumber yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan ilmu dan tanggapannya terhadap permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam Tesis ini.
9. Bapak Prabu Diaz yang memberikan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini secara tepat waktu.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan dukungan, ilmu, dan pengalaman selama penulis menyelesaikan masa studi di Universitas Tarumanagara.
11. Seluruh Karyawan dan Staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu penulis dalam hal mengurus keperluan akademik maupun administrasi selama penulis menyelesaikan masa studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
12. Almamater tercinta, Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pengalaman dan ilmu dalam bidang akademik maupun non akademik kepada penulis sejak penulis menempuh studi Strata I (S1) sampai sekarang.
13. Orang tua Penulis, Ibu Jessica Devi dan Bapak Abraham Frida Ardianto yang selalu memberikan dukungan kepada penulis agar penulis dapat menyelesaikan tesis dengan baik dan tepat waktu.
14. Nenek Penulis, Istilah Fitri Nurani yang telah memberikan mendoakan, mendukung, dan memberikan inspirasi kepada penulis dalam penulisan tesis ini.
15. Sepupu Penulis, Ammatuloh Nur Bhaethy yang selalu mendukung, menghibur, dan memberikan semangat kepada penulis selama penulis selama penulis menyelesaikan tesis ini.

16. Seluruh keluarga besar Penulis yang telah memberikan semangat dan doa untuk penulis agar penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
17. Sahabat seperjuangan Penulis, Melvina, S.H, Juliane Chaerunnisa, S.H, Lasmaria Manullang, S.H, Annisa Nur Utami, S.H, Liha Solihatunnisa, S.H yang selalu memberikan semangat dan dukungan selama proses penyelesaian Tesis ini.
18. Sahabat seperbimbingan Penulis, Nurhayati Gultom, S.H, Lisa Komala Dewi, S.H, yang selalu menemani serta saling memberikan dukungan dan motivasi selama proses penyusunan Tesis ini.
19. Kakak Kelas Penulis, Deasy Diantirta Ayu, S.H dan Olivia Priscilla, S.H, yang telah memberikan semangat, dukungan, dan motivasi kepada penulis sehingga penulis selalu semangat dalam mengerjakan Tesis ini.
20. Sahabat Penulis, Raini Nurhaedah, S.H., Fawaidil Ilmiah, S.H yang selalu memberikan saran, dukungan, arahan, dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
21. Teman-teman seperjuangan Penulis angkatan 2021/2022 yang selalu saling memberikan semangat dan dukungan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) secara tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan kesalahan sehingga penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penelitian tesis ini. Penulis berharap penelitian tesis ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum.

Jakarta, 9 Juli 2023

Catherina Amanda Putri

Pernyataan

Nama : CATHERINA AMANDA PUTRI
NIM : 217212032
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang
Tanahnya Telah Hilang Akibat Bencana Gempa Bumi Di
Cianjur Jawa Barat

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 08-Juli-2023
Yang menyatakan



CATHERINA AMANDA PUTRI
NIM. 217212032

Pengesahan

Nama : CATHERINA AMANDA PUTRI
NIM : 217212032
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang
Tanahnya Telah Hilang Akibat Bencana Gempa Bumi Di
Cianjur Jawa Barat
Title : Legal Satus of Ownership of Land Rights whose Land Has
Been Lost Due to the Earthquake in Cianjur, West Java

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 21 Juli 2023.

Tim Penguji:

1. R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.

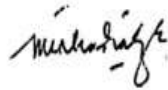
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 28 Juli 2023
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Persetujuan	ii
Abstrak.....	ii
<i>Abstract</i>	iii
Kata Pengantar.....	iv
Persetujuan	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel.....	xii
Daftar Gambar	xiii
Daftar Singkatan	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Teoretis	11
1. Kerangka Konseptual.....	11
2. Kerangka Teoretis.....	12
E. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian	23
2. Spesifikasi Penelitian.....	23
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	23
4. Pendekatan Penelitian	26

5. Teknik Analisis Data	26
F. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL	29
A. Tinjauan Umum Teori Perlindungan Hukum.....	29
B. Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum	34
C. Kerangka Konseptual	41
D. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Di Indonesia	46
1. Hak Atas Tanah	46
2. Tanah Musnah.....	58
3. Pendaftaran Tanah	61
E. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah	71
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	71
2. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	73
F. Tinjauan Umum Mengenai Gempa Bumi	77
1. Pengertian Gempa Bumi.....	77
2. Jenis-Jenis Gempa Bumi.....	79
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	83
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Cianjur	83
B. Gempa Bumi Yang Terjadi di Kabupaten Cianjur Jawa Barat	94
C. Hasil Wawancara.....	97
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	107
A. Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Bencana Gempa Bumi Di Cianjur Jawa Barat.....	107
B. Perlindungan Dan Kepastian Hukum Terkait Kepemilikan Kembali Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Bencana Gempa Bumi Di Cianjur Jawa Barat	127

BAB V PENUTUP	150
A. Kesimpulan.....	150
B. Saran.....	150
DAFTAR PUSTAKA	153

Daftar Tabel

Tabel	Halaman
Tabel 1. Nama Kecamatan Dan Kelurahan Di Kabupaten Cianjur Utara.....	84
Tabel 2. Nama Kecamatan Dan Kelurahan Di Kabupaten Cianjur Tengah	88
Tabel 3. Nama Kecamatan dan Kelurahan Di Kabupaten Cianjur Selatan	90
Tabel 4. Jumlah Penduduk Di Kabupaten Cianjur Tahun 2020 Dan 2021	92
Tabel 5. Jumlah Korban Meninggal Dunia Akibat Bencana Gempa Bumi Di Kabupaten Cianjur	95

Daftar Gambar

Gambar	Halaman
Gambar 1. Kerusakan Akibat dari Gempa Cianjur 2022	8
Gambar 2. Peta Wilayah Cianjur	83
Gambar 3. Dokumentasi Wawancara.....	97
Gambar 4. Rumah-Rumah yang Hancur Akibat Gempa Bumi Cianjur 2022.....	112

Daftar Singkatan

UU	= Undang-Undang
UUD 1945	= Undang-Undang Dasar 1945
UUPA	= Undang-Undang Pokok Agraria
BNPB	= Badan Nasional Penanggulangan Bencana
PP	= Peraturan Pemerintah
BPBD	= Badan Penanggulangan Bencana Daerah
DPRD	= Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
Kemendagri	= Kementerian Dalam Negeri
Pemda	= Pemerintah Daerah
ATR/BPN	= Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
PPAT	= Pejabat Pembuat Akta Tanah
APHT	= Akta Pemberian Hak Tanggungan
Keppres	= Keputusan Presiden Indonesia
Perda	= Peraturan Daerah
WNI	= Warga Negara Indonesia
<i>Ibid.</i>	= <i>Ibidem</i>
HAM	= Hak Asasi Manusia
HGB	= Hak Guna Bangunan
Permen	= Peraturan Menteri
PKPU	= Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
BPS	= Badan Pusat Statistik
SHM	= Sertifikat Hak Milik
HGU	= Hak Guna Usaha
BAP	= Berita Acara Pemeriksaan
PBB	= Pajak Bumi dan Bangunan
IASC	= Inter Agency Standing Committee
BMKG	= Badan Meteorologi, Krimatologi dan Geofisika
KTP	= Kartu Tanda Penduduk
KK	= Kartu Keluarga