



TESIS

Judul:

Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pasca
Bencana Alam di Sulawesi Tengah Pada
Tahun 2018

Disusun oleh:

ANDRIANA RACHMAH
NIM. 217222028

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH PASCA BENCANA
ALAM DI SULAWESI TENGAH PADA TAHUN 2018**

Disusun oleh :

ANDRIANA RACHMAH

NIM 217222028

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2024

Persetujuan

Nama : ANDRIANA RACHMAH
NIM : 217222028
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pasca Bencana Alam di Sulawesi Tengah Pada Tahun 2018

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 19-Juni-2024

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Pengesahan

Nama : ANDRIANA RACHMAH
NIM : 217222028
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pasca Bencana Alam di Sulawesi Tengah Pada Tahun 2018
Title : Legal Certainty of Land Rights Following Natural Disasters in Central Sulawesi in 2018: An Academic Perspective

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 11-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof

NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 11-Juli-2024

Ketua Program Studi



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

Pernyataan

Nama : ANDRIANA RACHMAH
NIM : 217222028
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pasca Bencana Alam di Sulawesi Tengah Pada Tahun 2018

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, 19-Juni-2024
Yang menyatakan



ANDRIANA RACHMAH
NIM. 217222028

Abstrak

Penelitian ini membahas kepastian hukum hak atas tanah pasca bencana alam di Sulawesi Tengah pada tahun 2018 dengan menggunakan metode yuridis normatif. Fokus utama penelitian ini adalah untuk menjawab tiga rumusan masalah: pengaturan hak atas tanah di Indonesia setelah terjadinya bencana alam, status hukum hak atas tanah yang terkena bencana alam berdasarkan pengaturan hukum di Indonesia, dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena bencana alam.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap korban bencana alam, seperti gempa bumi dengan likuefaksi, belum diatur secara spesifik dalam regulasi yang ada. Pemerintah hanya dapat menjamin kepastian hukum atas hak tanah yang sudah bersertifikat, namun belum mengatur mengenai penggantian kerugian jika terjadi bencana seperti likuefaksi. Berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hak milik atas tanah dapat hapus jika tanah tersebut jatuh kepada negara atau musnah.

Untuk memberikan kepastian hukum, pemerintah melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan serentak yang mencakup semua objek pendaftaran tanah dalam wilayah tertentu. Selain itu, relokasi dilakukan bagi kawasan terdampak di zona merah ke lokasi yang lebih aman, serta pembangunan rumah relokasi bagi korban likuefaksi yang memiliki hak atas tanah dan bangunan sah menurut hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menggali asas kepastian hukum mengenai hak masyarakat atas tanah pasca bencana alam di Indonesia, serta mengkaji implikasi hukum dan tantangan praktisnya. Harapannya, penelitian ini dapat berkontribusi pada pemahaman yang lebih baik mengenai tata kelola lahan dan ketahanan di wilayah rawan bencana.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, peneliti menyarankan agar pemerintah membuat peraturan perundang-undangan yang mengatur ganti rugi bagi tanah yang musnah akibat bencana alam, serta melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan digital untuk memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang terdampak bencana.

Kata kunci: *Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah, Bencana Alam, Sulawesi Tengah.*

Abstract

This scholarly inquiry delves into the assurance of legal rights pertaining to land in the aftermath of the 2018 natural calamity in Central Sulawesi, utilizing a normative juridical approach. The crux of this investigation is to resolve three articulated concerns: the governance of land rights in Indonesia subsequent to a natural disaster, the legal standing of land rights impacted by natural disasters as per Indonesian law, and the safeguarding of landowners whose properties have been affected by such disasters.

The research outcomes reveal that the existing legislation does not specifically address the legal certainty for victims of natural disasters, such as earthquakes accompanied by liquefaction. The government can only assure legal certainty for land rights that have been certified, but has yet to establish regulations for compensation in the event of disasters like liquefaction. As per Article 27 of the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960, proprietary rights over land can be nullified if the land is appropriated by the state or is obliterated.

In order to provide legal certainty, the government undertakes a systematic and concurrent land registration process that encompasses all objects of land registration within a specific region. Moreover, relocation efforts are made for areas affected in the red zone to safer locales, along with the construction of relocation residences for victims of liquefaction who possess legal rights to land and buildings as per the law.

The objective of this research is to delve into the principle of legal certainty concerning communal land rights in the aftermath of a natural disaster in Indonesia, and to scrutinize its legal implications and practical challenges. It is anticipated that this research will contribute to a more comprehensive understanding of land governance and resilience in regions prone to disasters.

In light of these conclusions, the researcher advocates for the government to enact legislation that stipulates compensation for land that is destroyed due to natural disasters, and to implement a systematic and digital land registration process to ensure legal certainty for landowners affected by disasters. findings of the research indicate that legal certainty for victims of natural disasters, such as earthquakes with liquefaction, is not specifically regulated in existing legislation.

Keywords: *Legal Certainty, Community Land Rights, Natural Disaster Indonesia, Land Ownership, Disaster Management, Land Rights Protection*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan berkat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pasca Bencana Alam di Sulawesi Tengah Pada Tahun 2018*.

Tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, maka tesis penulis tidak akan dapat terselesaikan. Dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan rasa terima kasih dan hormat kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro S.H., M.H., M.M., MKn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, serta selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu dan pikiran untuk terus mendukung, menolong, dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H. selaku dosen penguji proposal tesis yang telah memberikan review dan memberikan arahan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini;
3. Dr. Tjempaka S.H., M.H., M.Kn. selaku dosen penguji proposal tesis yang telah memberikan review dan memberikan arahan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini sekaligus dosen mata kuliah Teknik Pembuatan Akta Orang, Keluarga, dan Kewarisan selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., M.Kn. selaku dosen mata kuliah Kapita Selekta Kenotariatan dan Teknik Pembuatan Akta Aneka Perjanjian, yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Dr. Gunawan Djajaputra S.H., S.S., M.H. selaku dosen mata kuliah Teknik Pembuatan Akta Perbankan Konvensional dan Syariah yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

6. Dr. H Jafar Sidik, S.H., M.H., M.Kn., IArbI. selaku dosen mata kuliah Teknik Pembuatan Akta Badan Usaha dan Badan Hukum yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Dr. Maman Sudirman, S.H., M.H., M.Kn. selaku dosen mata kuliah Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Dr. Martha Sri Wahjuni, S.H., Sp.N., M.H. selaku dosen mata kuliah Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Prof. Dr. Mella Ismelina FR, S.H., M.Hum. selaku dosen mata kuliah Metode Penelitian Hukum yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
10. Seluruh dosen, staf, ka Della dan karyawan sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu penulis dalam pembelajaran dan urusan administrasi selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
11. Rochana, Ibunda penulis, Perjalanan ini tidak akan mungkin terlaksana tanpa dukungan dari Ibunda yang sangat saya cintai diiringi doa dan nasihat yang beliau panjatkan serta kasih sayangnya yang selalu menemani hari-hari penulis dan menjadi motivasi terkuat bagi penulis untuk terus maju dan berkarya;
12. Edi A, Ayah penulis, yang telah banyak memberikan pelajaran dalam hidup penulis sehingga membentuk mental, kemampuan dan rasa syukur penulis menjadi kuat dan mampu dalam menjalani, menghadapi apapun didunia ini;
13. AKP Dwi Putra S, S.IK., sosok yang selama ini menemani penulis dalam keadaan sulit hingga bahagia dan memberikan semangat akan tanggung jawab tanpa henti setiap waktu. Penulis berharap beliau akan terus menjadi sosok dan tempat untuk berbagi yang dapat saling memberikan kasih sayang kepada

penulis untuk sekarang dan selamanya, karena keyakinannya terhadap kemampuan penulis selalu menjadi sumber kekuatan;

14. Androy S.H., M.Kn. dan Andrio S.H., yang kasih sayang dan bimbingannya sebagai kakak telah membentuk penulis menjadi seperti sekarang ini;
15. Andrey Arya Bakti Ibrahim dan Andrian Ahmad Ar-rifai, karena semangat dan senyum mereka menjadi alasan penulis kuat dan semangat untuk terus berkembang dan berjuang;
16. Sahabat Penulis, Rania Aljabry yang sangat penulis cintai, yang telah mendampingi penulis dalam suka dan duka;
17. Seluruh Teman Dekat penulis, Rr Ayu Gayatri Esa, Ratu Shyfa Chodiza dan Dwi Tiara Febrina, juga ucapan terima kasih kepada teman-teman baik penulis yang telah mewarnai hidup penulis ketika menimba ilmu di kampus ini, yaitu Jennyola Savira, Lily Julianti dan Stevanny. Terakhir, kepada sahabat-sahabat penulis yang selalu mendampingi penulis walau terbentang jarak yang jauh, Andi Putri Utami Adiningsih, Viona Aulia Miranda, Cindy Claudia, I Gusti Ayu Kusdiah Gameliana, dan Yolanda Puspitasari;
18. Seluruh teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu-per-satu atas segala bentuk dukungan yang telah diberikan.

Semoga doa, dukungan, serta segala kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca yang bersifat membangun apabila terdapat kekurangan dan kekeliruan dalam penulisan tesis ini. Akhir kata penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan menambah ilmu bagi yang membutuhkannya.

Jakarta, 20 Juni 2024

Andriana Rachmah

DAFTAR ISI

COVER LUAR	ii
COVER DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
Abstrak.....	v
<i>Abstract</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR SINGKATAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
1. Tujuan Penelitian	10
2. Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Konseptual	13
E. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Ruang Lingkup Penelitian.....	18
3. Jenis dan Sumber Data	19
4. Teknik Pengumpulan Data	23
5. Teknik Analisis Data.....	24
F. Sistematika Penulisan	26

BAB II	28
TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Teori Kepastian Hukum.....	28
B. Hak Atas Tanah.....	31
C. Perlindungan Hukum.....	34
D. Bencana Alam	37
E. Penelitian Terdahulu.....	40
F. HIPOTESIS.....	46
BAB III.....	48
DATA HASIL PENELITIAN.....	48
A. Data Penelitian Studi Kasus.....	48
B. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pascabencana Alam di Sulawesi Tengah Pada Tahun 2018.....	50
1. Kepemilikan Lahan Sebelum Bencana	50
2. Dampak Bencana Terhadap Hak Atas Tanah.....	52
3. Sengketa dan Tantangan Hukum	53
4. Respon Pemerintah dan Upaya Pemulihan	55
5. Kesimpulan.....	57
BAB IV	60
ANALISIS PERMASALAHAN	60
A. Pengaturan Hak Atas Tanah di Indonesia Setelah Terjadinya Bencana Alam 60	
B. Status Hukum Hak Atas Tanah yang Terkena Bencana Alam Berdasarkan Pada Pengaturan Hukum di Indonesia.....	86
C. Perlindungan Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Terkena Bencana Alam Berdasarkan Pada Pengaturan Hukum di Indonesia.....	114
BAB V.....	132
PENUTUP	132

A. Kesimpulan	132
B. Saran	139
DAFTAR PUSTAKA.....	149
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	154
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hirarki Penguasaan Tanah di Indonesia	33
Tabel 4.1 Data Pengungsi.....	68
Tabel 4.2 Data Kebutuhan Hunian Sementara (Huntara)	69
Tabel 4.3 Data Korban Jiwa	71
Tabel 4.4 Dampak Likuefaksi	88
Tabel 4.5 Zona Ruang Rawan Bencana (ZRB) dan Ketentuan Pemanfaatan Ruang	95

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1Jenis Bencana Alam di Indonesia Januari-September 2023	5
Gambar 1.2 Kerangka Konseptual Penelitian	14
Gambar 4.1 Citra Satelit Dampak Likuefaksi Kelurahan Balaroa	89
Gambar 4.2 Citra Satelit Dampak Likuefaksi Wilayah Petobo.....	90
Gambar 4.3 Citra Satelit Dampak Likuefaksi Wilayah Jono-Oge	91
Gambar 4.4 Citra Satelit Dampak Likuefaksi Wilayah Desa Lolu	91
Gambar 4.5 Zona Ruang Rawan Bencana (ZRB) Wilayah Palu dan Sekitarnya.	94

DAFTAR SINGKATAN

ADB	: <i>Asian Development Bank</i>
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
ATR/BPN	: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
BNPB	: Badan Nasional Penanggulangan Bencana
BPN	: Badan Pertanahan Nasional.
CERC-NSUP	: <i>National Slum Upgrading Project—Contingency Emergency Response Component</i>
CSRRP	: <i>Central Sulawesi Rehabilitation and Reconstruction Project</i>
IDP	: <i>Identity Provider</i>
IUP-B	: Izin Usaha Untuk Budidaya
JICA	: <i>Japan International Cooperation Agency</i>
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KLU	: Klasifikasi Lapangan Usaha
MKD	: Mahkamah Kehormatan Dewan
NGO	: <i>Non-Governmental Organization</i>
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto
PP	: Peraturan Pemerintah
PUPR	: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria