

KEKUATAN HUKUM AKTA NOTARIS ATAS TANAH MUSNAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH

Ryan Syafi Justiansah
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: ryansyafi19@gmail.com

Keywords

Keywords: Notarial Deed, Evidence, Destroyed Land

Abstract

A notarial deed is an authentic document with full evidentiary power as stipulated in the Indonesian Civil Code. In cases where land is declared destroyed due to natural disasters or development, notarial deeds such as deeds of sale or grants still hold significant legal standing in proving legal events related to the land. Even when the physical object no longer exists, the deed remains valid for administrative purposes such as tracing rights, claiming compensation, or reconstructing land data. The notary's role becomes crucial in ensuring formal validity of agreements and in providing legal protection for the civil rights of involved parties.

Kata kunci: Akta Notaris, Pembuktian, Tanah Musnah

Akta notaris merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Dalam kasus tanah yang dinyatakan musnah akibat bencana atau pembangunan, akta notaris seperti akta jual beli atau hibah tetap memiliki kedudukan hukum penting dalam membuktikan adanya peristiwa hukum atas tanah tersebut. Meskipun objek tanah telah hilang secara fisik, akta notaris tetap dapat digunakan sebagai dasar administratif untuk menelusuri kembali hak atas tanah, mengajukan ganti rugi, atau rekonstruksi data pertanahan. Peran notaris menjadi krusial dalam menjamin validitas formil perjanjian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan para pihak.

1. PENDAHULUAN

Membaca Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun budaya. Sebagai sumber daya yang tidak dapat diperbarui dan memiliki keterikatan kuat dengan hak keperdataan maupun hak atas ruang hidup, tanah menjadi objek penting dalam sistem hukum nasional. Oleh karena itu, sistem pengaturan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah harus memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang optimal bagi setiap pihak, khususnya pemilik hak atas tanah. Dalam konteks ini, peran akta otentik, terutama akta notaris, memiliki nilai sentral dalam memberikan pembuktian awal atas

kepemilikan atau peralihan hak atas tanah. Namun, timbul permasalahan hukum yang kompleks ketika bukti fisik atau sertifikat tanah musnah, sementara akta notaris masih ada sebagai alat bukti formal. Permasalahan tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar: sejauh mana kekuatan hukum akta notaris dapat menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah apabila tanah tersebut telah musnah secara fisik akibat bencana alam, kebakaran, atau sebab lainnya?¹

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, pengakuan dan perlindungan hak atas tanah didasarkan pada sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan turunannya. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti yang kuat mengenai hak yang tercantum di dalamnya, sejauh tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Namun, dalam beberapa keadaan, sertifikat tersebut dapat musnah, hilang, atau tidak dapat ditemukan lagi karena berbagai sebab, baik karena kelalaian pemilik, sebab alamiah, maupun karena tindak pidana. Dalam kondisi seperti ini, akta notaris seringkali menjadi dokumen hukum yang masih tersisa dan diandalkan oleh pihak pemilik hak untuk menuntut haknya kembali. Akta notaris sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum (notaris) seharusnya memiliki nilai pembuktian sempurna sesuai ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, masih terdapat ambiguitas dalam praktik peradilan maupun dalam sistem administrasi pertanahan mengenai sejauh mana akta tersebut dapat menjadi dasar klaim hukum atas tanah yang secara fisik telah musnah atau tidak dapat ditunjukkan lagi eksistensinya.

Permasalahan ini semakin kompleks dalam konteks perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan atas musnahnya bukti kepemilikan tanah. Di satu sisi, negara melalui konstitusinya (Pasal 28H ayat (4) UUD 1945) menjamin hak atas kepemilikan, dan di sisi lain, hukum positif menuntut adanya pembuktian formal atas kepemilikan tanah. Di sinilah letak dilema hukum yang kerap dihadapi oleh masyarakat: ketika bukti fisik berupa sertifikat dan tanahnya sendiri hilang, dan satu-satunya bukti yang tersisa adalah akta notaris, apakah negara tetap berkewajiban memberikan

¹ Daniel, G., & Hadiati, M. (2025). Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 8(2), 657-672.

jaminan kepastian dan perlindungan hukum? Ataukah negara secara pasif membiarkan hak tersebut lenyap karena kehilangan alat bukti material?

Dari perspektif kepastian hukum, prinsip legal certainty merupakan pilar utama dalam sistem hukum modern, termasuk dalam sistem hukum agraria. Kepastian hukum mensyaratkan adanya kejelasan status hukum suatu hak, prosedur administratif yang dapat diakses dan dipertanggungjawabkan, serta perlindungan dari intervensi sewenang-wenang terhadap hak-hak yang sah. Dalam hal ini, akta notaris sebagai produk hukum otentik memiliki fungsi memberikan kejelasan atas peristiwa hukum, seperti jual beli tanah, hibah, atau pembagian waris yang menyangkut objek tanah. Maka, apabila akta tersebut telah dibuat secara sah dan memenuhi syarat formil, seharusnya akta notaris dapat berfungsi sebagai dasar rekonstruksi hak atas tanah yang musnah, baik dalam proses administratif di BPN maupun dalam proses pembuktian di pengadilan. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa kekuatan akta notaris sering kali dipandang lemah apabila tidak disertai sertifikat atau bukti fisik yang lain. Hal ini menimbulkan kesan bahwa perlindungan hukum yang diberikan oleh negara bersifat parsial dan belum menjamin hak pemilik secara menyeluruh.²

Dari sisi perlindungan hukum, kerangka regulasi nasional telah mengatur adanya mekanisme ganti rugi, pencatatan kembali, dan penerbitan ulang sertifikat atas tanah yang musnah atau hilang. Namun, mekanisme tersebut sering kali sulit diakses oleh masyarakat karena prosedur yang panjang, biaya yang tinggi, serta lemahnya dukungan administratif dari instansi terkait. Dalam banyak kasus, korban kehilangan tanah yang tidak memiliki kekuatan ekonomi dan hukum yang memadai sering kali kehilangan haknya secara de facto, meskipun secara yuridis masih memiliki dasar hukum yang sah melalui akta notaris. Hal ini menunjukkan bahwa sistem perlindungan hukum di Indonesia masih bersifat formil-positivistik dan belum berorientasi pada prinsip keadilan substantif. Sebagai akibatnya, pemilik tanah yang tidak dapat menunjukkan bukti fisik selain akta notaris seringkali gagal memperoleh pengakuan dan pemulihan haknya di mata hukum.

Secara normatif, kekuatan pembuktian akta notaris sebagai akta otentik seharusnya diakui dan dijamin oleh hukum. Dalam yurisprudensi, Mahkamah Agung RI

² Putri, C. A., & Tjempaka, T. (2023). Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Gempa Bumi di Cianjur. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1073-1080.

dalam beberapa putusannya telah mengakui kekuatan akta notaris sebagai alat bukti yang sah dan dapat dijadikan dasar penerbitan ulang hak atas tanah sepanjang tidak ada bukti yang membantah keabsahan isi akta tersebut. Namun demikian, implementasi dan konsistensi putusan tersebut dalam praktik peradilan belum seragam, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Perbedaan interpretasi atas kekuatan pembuktian akta notaris oleh hakim, petugas pertanahan, maupun aparat penegak hukum lainnya menunjukkan bahwa diperlukan kejelasan regulasi dan pedoman teknis yang dapat menjamin perlindungan hukum secara menyeluruh terhadap hak pemilik tanah yang sah.³

Urgensi pembahasan ini tidak hanya terletak pada aspek teoritis dan normatif, melainkan juga pada konteks sosial dan keadilan bagi masyarakat luas. Tanah merupakan sumber kehidupan dan identitas, terutama bagi masyarakat adat dan petani di pedesaan. Ketika akses terhadap perlindungan hukum bergantung pada formalitas dokumen yang bisa musnah kapan saja, maka ketimpangan akses keadilan menjadi semakin lebar. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji kembali posisi hukum akta notaris dalam konteks hak atas tanah yang telah musnah, serta bagaimana seharusnya sistem hukum Indonesia merespons kondisi tersebut agar tetap menjamin keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum. Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini akan membahas secara mendalam mengenai kekuatan hukum akta notaris atas tanah yang telah musnah, dengan mengkaji dari perspektif kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, yurisprudensi, serta doktrin hukum yang mendukung. Diharapkan hasil kajian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum pertanahan di Indonesia serta menjadi dasar perumusan kebijakan yang lebih responsif terhadap perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah.

2. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Atas Tanah Yang Dinyatakan Musnah

³ Wulandari, W. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik hak Atas Tanah Dalam Proses Balik Nama Pasca Terbakarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Dalam sistem hukum Indonesia, akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dalam proses peradilan maupun administrasi negara. Akta notaris menjadi salah satu alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuatnya." Sejalan dengan itu, Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan bahwa akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak dan ahli warisnya terhadap apa yang tertulis di dalamnya. Dalam konteks hukum pertanahan, tanah musnah merujuk pada keadaan di mana tanah secara fisik tidak lagi dapat digunakan atau dimiliki, biasanya karena sebab alam (seperti abrasi, longsor, letusan gunung berapi) atau pembangunan proyek negara. Dalam hal tanah dinyatakan musnah, pemilik tanah bisa kehilangan objek haknya, namun hak atas tanah tidak serta-merta hapus selama tidak ada penetapan resmi dari pejabat berwenang. Oleh karena itu, akta notaris, seperti akta jual beli atau hibah atas tanah yang telah dibuat sebelum tanah tersebut musnah, tetap memiliki nilai hukum dan fungsi sebagai alat bukti otentik mengenai peristiwa hukum yang telah terjadi.⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewajiban untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta yang sah. Ketika notaris membuat akta jual beli tanah, misalnya, akta tersebut mencerminkan adanya kesepakatan hukum antara pihak penjual dan pembeli atas suatu objek tanah tertentu. Oleh karena itu, meskipun kemudian tanah tersebut musnah secara fisik, perjanjian dan peralihan hak yang tercatat dalam akta tersebut tetap memiliki kedudukan hukum sebagai bukti sah terjadinya suatu perbuatan hukum. Namun, perlu diperhatikan bahwa akta notaris hanya membuktikan apa yang secara formal terjadi di hadapan notaris, yakni bahwa telah terjadi perjanjian atau pernyataan dari para pihak. Akta tersebut tidak serta-merta membuktikan keabsahan materiil dari objek perjanjian,

⁴ Sukoco, B. L. R. L., Sulistiyono, A., & Subekti, R. (2022, April). Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Tanah Pengganti yang Sudah Terbit dan Sertifikat yang Hilang Ditemukan Kembali. In *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum* (pp. 151-163).

termasuk apakah tanah yang diperjualbelikan masih ada atau tidak. Dalam konteks ini, fungsi verifikasi dan pengecekan data tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi penting dalam menjamin validitas hak atas tanah yang dimuat dalam akta. Apabila tanah yang menjadi objek akta telah atau kemudian musnah, hal ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keabsahan dan pelaksanaan isi akta, tetapi tidak menghilangkan kekuatan pembuktian akta sebagai bukti formal.⁵

Dalam perkara-perkara pertanahan di pengadilan, akta notaris sering digunakan sebagai bukti tertulis primer. Akta tersebut dianggap sah dan mengikat hingga ada pembuktian sebaliknya. Dalam hal tanah musnah, akta notaris tetap dapat digunakan untuk membuktikan bahwa pernah ada hak atas tanah tersebut dan telah terjadi suatu peristiwa hukum terhadapnya. Misalnya, dalam kasus di mana pemilik tanah yang tanahnya hilang akibat abrasi menuntut ganti rugi atau kompensasi dari negara atau pelaku pembangunan, akta notaris dapat menjadi alat bukti utama yang menunjukkan bahwa ia pernah secara sah memiliki hak atas tanah tersebut. Lebih lanjut, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, akta notaris dapat menjadi dasar bagi pendaftaran hak atas tanah, baik berupa hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Jika tanah tersebut sudah terdaftar, maka selain akta, sertifikat hak atas tanah juga menjadi alat bukti yang kuat. Namun, bila tanah musnah dan dokumen sertifikat juga hilang atau tidak ditemukan, maka akta notaris menjadi alternatif bukti yang sangat penting dalam proses rekonstruksi data pertanahan.

Dalam praktiknya, jika tanah musnah dan pemilik tanah ingin mengajukan klaim atau menelusuri hak atas tanah tersebut, maka mereka dapat menggunakan akta notaris sebagai bagian dari mekanisme pembuktian administratif di kantor pertanahan. Akta ini dapat digunakan sebagai dasar untuk memulihkan hak, mengajukan permohonan pencatatan ulang, atau bahkan menuntut kompensasi bila musnahnya tanah disebabkan oleh tindakan pihak ketiga atau program pembangunan negara.

⁵ Yasin, Z. (2022). Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hipotek Kapal Laut Yang Dijaminkan Ke Bank Berdasarkan Perspektif Perundang-Undangan. *Recital Review*, 4(1), 114-139.

Namun, penting dicatat bahwa kekuatan pembuktian akta notaris tidak absolut. Apabila terdapat sengketa hukum terkait akta tersebut (misalnya, keberatan dari pihak lain yang juga mengklaim hak atas tanah yang sama), maka pengadilan dapat menilai ulang bukti-bukti yang ada, termasuk memeriksa kesesuaian akta dengan fakta hukum dan kondisi objek tanah. Di sinilah pentingnya keterlibatan notaris secara hati-hati dan profesional dalam menjalankan kewenangannya. Notaris wajib memastikan bahwa para pihak memahami isi akta, bahwa objek yang dijadikan dasar perjanjian memang nyata dan tidak sedang dalam sengketa, serta bahwa akta dibuat dengan itikad baik dan berdasarkan dokumen yang sah.⁶

Dalam hal ini, tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum juga tercermin dalam Pasal 16 UUPJ, yang mewajibkan notaris untuk bertindak objektif, mandiri, dan menjaga kerahasiaan serta dokumen otentik yang dibuatnya. Jika notaris terbukti lalai atau tidak cermat dalam memeriksa keabsahan objek tanah dalam akta, maka ia dapat dikenai sanksi administratif, etik, atau bahkan pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlu ditegaskan bahwa dalam konteks tanah yang dinyatakan musnah, akta notaris tetap memiliki kekuatan pembuktian yang penting dan strategis dalam membuktikan adanya peristiwa hukum sebelumnya atas tanah tersebut. Meskipun tanah secara fisik telah hilang atau tidak lagi dapat digunakan, hak atas tanah atau bukti kepemilikan yang sah sebelumnya tetap dapat dibuktikan melalui dokumen otentik yang dibuat oleh notaris. Dalam kerangka ini, akta notaris memainkan peran penting dalam menjamin kepastian hukum, melindungi hak-hak keperdataan para pihak, serta mendukung upaya pemulihan atau penyelesaian sengketa pertanahan akibat musnahnya objek tanah.

Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Kehilangan Bukti Kepemilikan Karena Tanah Musnah

Kehilangan tanah sebagai objek hak karena musnahnya secara fisik akibat bencana alam atau pembangunan publik, merupakan fenomena hukum yang menimbulkan ketidakpastian, khususnya bagi pemilik tanah yang tidak lagi memiliki bukti fisik atas objek tersebut. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang kehilangan bukti kepemilikan menjadi krusial demi menjamin prinsip

⁶ Yasin, Z. (2022). Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hipotek Kapal Laut Yang Dijaminkan Ke Bank Berdasarkan Perspektif Perundang-Undangan. *Recital Review*, 4(1), 114-139.

keadilan dan kepastian hukum yang menjadi asas utama dalam sistem hukum Indonesia. Kehilangan bukti dapat berupa hilangnya sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, atau bahkan tidak adanya dokumen tertulis karena kepemilikan secara adat atau warisan lisan, yang menjadi tantangan tersendiri dalam proses pembuktian hak atas tanah yang telah musnah. Tanah yang musnah dalam pengertian hukum biasanya mengacu pada kondisi di mana tanah tidak dapat lagi digunakan atau ditinggali karena berubah bentuk secara permanen, misalnya akibat abrasi, longsor, gempa bumi, letusan gunung berapi, atau tenggelamnya pulau kecil akibat naiknya air laut. Dalam hukum pertanahan nasional, tanah sebagai objek hak tidak dapat berdiri sendiri tanpa subjek pemegang hak dan bukti administratif yang sah. Namun, ketika tanah telah musnah, pemiliknya masih memiliki hak keperdataan atas tanah tersebut, setidaknya untuk menuntut kompensasi, pemulihan hak, atau pengakuan kembali melalui mekanisme administrasi maupun peradilan. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Negara, dalam hal ini, memikul tanggung jawab konstitusional untuk menjamin hak atas tanah bagi setiap warga negara.

Bentuk perlindungan hukum pertama yang dapat ditempuh oleh pemilik tanah adalah melalui pengajuan permohonan penggantian atau rekonstruksi dokumen hak atas tanah yang hilang atau rusak. Hal ini diatur secara jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 57 sampai 60, yang menyebutkan bahwa apabila sertifikat hak atas tanah hilang atau rusak berat, maka pemilik atau ahli warisnya dapat mengajukan permohonan penggantian kepada kantor pertanahan setempat. Proses ini melibatkan pengumuman dalam media massa selama waktu tertentu, penyampaian surat keterangan dari kelurahan, serta bukti lain yang mendukung bahwa pemohon memang merupakan pemilik sah atas tanah yang dimaksud. Dalam hal tanah telah musnah secara fisik, maka penggantian dokumen tidak bertujuan untuk memulihkan objek, melainkan menjadi dasar hukum untuk memperoleh kompensasi atau relokasi tanah pengganti, khususnya jika tanah tersebut hilang karena proyek pembangunan pemerintah atau bencana nasional.⁷

⁷ Siahaan, J. D., Ikhsan, E., & Siahaan, R. H. (2024). *Perlindungan Hukum terhadap Bank sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik yang Telah Dibatalkan oleh Pengadilan dan Sudah*

Perlindungan hukum selanjutnya juga dapat dilihat dalam konteks tanggung jawab negara terhadap korban bencana atau pembangunan infrastruktur, sebagaimana diatur dalam berbagai kebijakan dan undang-undang, seperti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Dalam konteks bencana, pemerintah wajib memberikan bantuan dan jaminan rehabilitasi kepada korban, termasuk di dalamnya pemulihan hak-hak keperdataan, seperti hak atas tanah. Dalam praktiknya, pemilik tanah yang kehilangan tanah karena bencana dapat menerima relokasi atau ganti rugi melalui skema bantuan sosial atau program perumahan kembali (resettlement). Dalam konteks pembangunan untuk kepentingan umum, negara wajib melakukan ganti rugi kepada pihak yang kehilangan hak atas tanah, dengan bentuk kompensasi yang dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, atau gabungan dari berbagai bentuk tersebut. Ketentuan ini menjadi bentuk nyata perlindungan hukum terhadap warga negara yang kehilangan tanah akibat proyek negara.

Selain itu, terdapat pula perlindungan hukum berbasis pembuktian alternatif atau testimoni masyarakat, terutama bagi pemilik tanah yang tidak memiliki dokumen resmi seperti sertifikat atau akta notaris, tetapi memiliki penguasaan fisik yang nyata dan dapat dibuktikan melalui surat keterangan riwayat tanah, keterangan dari tokoh masyarakat atau kepala desa, serta akta hibah atau waris yang belum didaftarkan. Hal ini sangat umum terjadi di daerah pedesaan atau komunitas adat, di mana penguasaan tanah berlangsung secara turun-temurun tanpa proses administrasi formal. Dalam banyak kasus, pengakuan hak atas tanah secara informal ini dapat dijadikan dasar untuk proses legalisasi hak melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh pemerintah, yang juga berperan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap rakyat kecil yang terdampak kehilangan tanah.

Aspek perlindungan hukum juga mencakup kemungkinan menuntut secara perdata maupun pidana terhadap pihak ketiga yang menyebabkan musnahnya tanah. Dalam hal musnahnya tanah disebabkan oleh kelalaian atau perbuatan melawan hukum pihak tertentu (misalnya aktivitas pertambangan ilegal, reklamasi, atau pembangunan

Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Putusan Nomor 31 K/TUN/2020). *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 1(9), 4758-4771.

yang tidak sesuai izin lingkungan), maka pemilik tanah dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam gugatan ini, pemilik tanah harus dapat menunjukkan bahwa ia memiliki hak atas tanah tersebut (melalui akta, kesaksian, atau riwayat penguasaan), bahwa tanahnya telah musnah karena tindakan pihak lain, serta menuntut ganti rugi atas kehilangan tersebut.⁸

Selain jalur perdata, pemilik tanah juga dapat menempuh jalur administratif dengan mengajukan sengketa pertanahan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau melalui Panitia Pertimbangan Landreform (PPL) di daerah. Sengketa yang disebabkan oleh kehilangan hak akibat musnahnya tanah dapat dimediasi atau diajukan melalui proses adjudikasi. Jika keputusan administratif tidak memuaskan, pemilik tanah dapat melanjutkan perkara ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. UU Nomor 9 Tahun 2004. Dalam hal ini, pengadilan dapat memeriksa validitas keputusan pejabat administrasi negara yang menyatakan tanah musnah atau tidak memberikan kompensasi yang layak. Tak kalah penting, perlindungan hukum terhadap tanah musnah juga harus mempertimbangkan hak masyarakat adat, sebagaimana diatur dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 35/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat atas tanah harus dihormati dan dilindungi oleh negara. Dalam konteks ini, jika tanah ulayat atau tanah komunal musnah karena bencana atau pembangunan, maka masyarakat adat sebagai kolektif memiliki hak untuk menuntut pengakuan kembali atau kompensasi berdasarkan hukum nasional dan prinsip *free, prior and informed consent* (FPIC). Negara wajib melibatkan masyarakat adat dalam proses pemulihan hak atau pemberian ganti rugi.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang kehilangan bukti kepemilikan karena tanah musnah mencakup aspek administratif, perdata, pidana, dan kebijakan publik. Negara memiliki tanggung jawab untuk menjamin hak atas tanah warganya tidak hilang begitu saja hanya karena objeknya musnah secara fisik. Sistem hukum

⁸ Ningrum, A. S. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual dan Pembeli Dalam Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Sertipikat Pengganti* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Indonesia menyediakan berbagai mekanisme bagi pemilik tanah untuk membuktikan dan memulihkan haknya, baik melalui penggantian dokumen, ganti rugi, legalisasi, maupun gugatan ke pengadilan. Dalam era modern ini, upaya digitalisasi data pertanahan dan reformasi agraria menjadi langkah penting dalam memastikan bahwa hak-hak masyarakat tetap terlindungi secara berkelanjutan, sekalipun dalam kondisi ekstrem seperti kehilangan tanah karena musnahnya objek fisik.

Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Membantu Proses Rekonstruksi Data Pertanahan Akibat Musnahnya Fisik Tanah

Musnahnya tanah sebagai objek fisik akibat bencana alam seperti abrasi, longsor, gempa bumi, atau akibat pembangunan proyek strategis nasional menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, terutama dalam hal pembuktian dan pemulihan hak atas tanah. Dalam kondisi ini, salah satu aktor hukum yang memiliki peran sentral adalah notaris. Sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, notaris tidak hanya bertanggung jawab terhadap pencatatan peristiwa hukum, tetapi juga berperan penting dalam proses rekonstruksi data pertanahan, terutama ketika bukti kepemilikan seperti sertifikat hilang atau tanah telah musnah secara fisik. Rekonstruksi data pertanahan sangat bergantung pada dokumen autentik dan informasi hukum yang sah, di mana akta-akta notaris menjadi salah satu alat bukti yang utama dan seringkali satu-satunya yang masih dapat digunakan.

Peran notaris dalam konteks ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), khususnya Pasal 15 yang menyebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain. Dalam hal tanah musnah, akta notaris seperti akta jual beli, hibah, pernyataan waris, pengikatan jual beli (PJB), dan akta kuasa menjual menjadi sumber informasi hukum yang penting karena dapat menunjukkan siapa pihak yang pernah menguasai atau memiliki hak atas tanah yang telah musnah. Dengan demikian, akta notaris dapat menjadi dasar administratif dalam proses

pembuktian ulang kepemilikan hak atas tanah, yang diperlukan untuk mengajukan ganti rugi, relokasi, atau pencatatan ulang hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁹

Notaris juga memiliki tanggung jawab profesional dan etik dalam menjamin kebenaran formil dari isi akta, yang berarti bahwa notaris harus memastikan bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian hadir secara sadar, tidak berada dalam tekanan, dan bahwa dokumen pendukung seperti surat keterangan tanah dan bukti identitas telah diperiksa dengan cermat. Apabila tanah telah musnah, tetapi akta notaris menunjukkan telah terjadi peralihan hak atau perbuatan hukum atas tanah tersebut, maka akta ini tetap memiliki nilai hukum sebagai bukti adanya peristiwa hukum, meskipun objeknya telah hilang secara fisik. Artinya, notaris berperan dalam merekam jejak hukum tanah, yang tetap sah dan berlaku sebagai dasar klaim keperdataan, sekalipun tanah tersebut tidak lagi ada dalam kenyataan.

Dalam praktik rekonstruksi data pertanahan, khususnya bila sertifikat tanah hilang karena bencana atau musnahnya arsip, akta notaris dapat dijadikan sebagai salah satu dokumen pendukung permohonan penggantian sertifikat di kantor pertanahan. Hal ini sesuai dengan Pasal 57 sampai 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur prosedur penggantian sertifikat tanah yang hilang. Kantor pertanahan akan meminta bukti tertulis seperti akta otentik, surat pernyataan kepemilikan, keterangan dari pemerintah desa/kelurahan, dan bukti penguasaan fisik sebelumnya. Di sini, akta notaris menjadi bukti tertulis yang sangat berharga karena memuat rincian lengkap tentang identitas para pihak, lokasi tanah, luas, status kepemilikan, dan keterangan transaksi hukum yang telah dilakukan.

Tidak hanya itu, notaris juga dapat berperan aktif dalam memberikan legal opinion atau pendapat hukum kepada pemilik tanah yang kehilangan dokumen atau fisik tanahnya. Notaris dapat membantu menjelaskan kemungkinan langkah-langkah hukum yang bisa ditempuh, termasuk menyusun surat kuasa, membuat akta pernyataan atau akta rekonfirmasi hak, serta membantu proses mediasi atau klaim ke instansi terkait. Notaris yang juga merangkap sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki kedudukan strategis dalam pengurusan data pertanahan, karena akta-akta PPAT seperti akta jual beli (AJB) dan akta pembagian hak bersama menjadi

⁹ Pontoh, S. C., Sahril, I., & Marniati, F. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa Akibat Keadaan Kahar. *Citizen: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 5(2), 438-457.

dokumen administratif utama yang terintegrasi dengan sistem pertanahan nasional. Dalam konteks ini, jika tanah musnah dan data pertanahan perlu direkonstruksi, maka arsip akta PPAT yang tersimpan di kantor notaris/PPAT menjadi salah satu sumber data utama.

Namun demikian, tanggung jawab notaris dalam membantu proses rekonstruksi data pertanahan tidak hanya berhenti pada tataran administratif. Notaris juga memiliki tanggung jawab hukum untuk menjaga arsip asli dari akta yang dibuatnya. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, notaris wajib menyimpan protokol notaris, yaitu kumpulan akta asli yang dibuatnya, sebagai bagian dari dokumentasi hukum nasional. Protokol ini merupakan bukti autentik yang dapat diminta untuk keperluan hukum kapan pun dibutuhkan. Jika notaris lalai dalam menyimpan atau kehilangan dokumen penting tersebut, maka dapat dikenakan sanksi administratif, etik, bahkan pidana, sebagaimana diatur dalam UUJN maupun dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Dari perspektif hukum pembuktian, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa akta otentik memberikan bukti yang sempurna terhadap apa yang tertulis di dalamnya. Dengan demikian, akta notaris dapat dijadikan bukti primer dalam pembuktian hak atas tanah yang musnah, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini sangat penting dalam menghadapi situasi hukum di mana pemilik tanah tidak lagi memiliki akses ke sertifikat atau tanah secara fisik. Misalnya, dalam sengketa ganti rugi proyek pemerintah atau bencana alam, notaris dapat membantu kliennya menyusun kembali kronologi penguasaan tanah berdasarkan akta-akta sebelumnya, sehingga klien dapat memperjuangkan haknya secara sah.

Lebih lanjut, peran notaris juga dapat ditempatkan dalam kerangka pembangunan sistem informasi pertanahan digital (digital land administration) yang saat ini tengah dikembangkan oleh pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN. Notaris sebagai pencatat data hukum pertanahan perlu didorong untuk menyediakan data akta dalam format digital, bekerja sama dengan sistem elektronik kantor pertanahan, sehingga ketika bencana terjadi dan dokumen fisik hilang, proses rekonstruksi data dapat dilakukan dengan lebih cepat dan akurat. Hal ini juga sejalan dengan prinsip efisiensi dan akuntabilitas dalam pelayanan publik bidang pertanahan.

Dalam beberapa kasus di lapangan, seperti tanah musnah akibat abrasi pantai di daerah pesisir atau tenggelamnya pulau akibat perubahan iklim, notaris yang aktif di

daerah tersebut sering kali menjadi satu-satunya pihak yang masih memiliki dokumen historis mengenai transaksi tanah, sementara instansi lain tidak memiliki arsipnya karena rusak atau musnah. Oleh karena itu, notaris dapat menjadi pilar penyimpanan data hukum yang independen, yang sangat penting bagi perlindungan hak masyarakat dalam jangka panjang. Ketika data pertanahan tidak dapat ditemukan di BPN, maka akta yang disimpan oleh notaris menjadi pembuka jalan menuju pemulihan hak.¹⁰

3. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sangat penting dalam sistem hukum Indonesia, khususnya sebagai alat bukti atas tanah yang telah dinyatakan musnah secara fisik. Akta otentik yang dibuat oleh notaris, seperti akta jual beli, hibah, atau waris, tetap sah secara hukum dan dapat digunakan sebagai dasar administratif maupun yuridis dalam proses pembuktian dan pemulihan hak atas tanah, meskipun tanah tersebut tidak lagi ada secara fisik. Dalam hal ini, kekuatan akta notaris tidak hanya terletak pada bentuk formalnya, tetapi juga perannya sebagai dokumentasi resmi atas peristiwa hukum yang pernah terjadi. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang kehilangan bukti kepemilikan akibat musnahnya tanah pun telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan melalui mekanisme administratif (penggantian sertifikat), perdata (ganti rugi), dan kebijakan publik (relokasi atau kompensasi), termasuk perlindungan terhadap masyarakat adat. Notaris memiliki tanggung jawab penting dalam membantu proses rekonstruksi data pertanahan, karena akta yang dibuatnya dapat menjadi satu-satunya sumber hukum yang masih tersedia untuk membuktikan kepemilikan atau penguasaan atas tanah yang telah hilang. Oleh karena itu, profesionalisme, kehati-hatian, dan integritas notaris menjadi kunci dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar: pertama, para notaris selalu menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, memastikan keabsahan dokumen dan status objek tanah sebelum membuat akta, guna menghindari potensi sengketa di kemudian hari; kedua, pemerintah perlu memperkuat sistem digitalisasi dan pendataan

¹⁰ Fajar, M. A., Qamar, N., & Alam, S. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yang Di Batalkan Pengadilan. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2), 649-665.

pertanahan agar setiap peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah terekam secara akurat dan tidak hilang akibat musnahnya dokumen atau objek fisik; ketiga, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang kehilangan haknya karena tanah musnah perlu diperkuat melalui kebijakan yang inklusif, memperhatikan aspek keadilan sosial dan keberpihakan kepada kelompok rentan seperti masyarakat adat; dan keempat, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pencatatan hak atas tanah secara sah melalui akta notaris dan pendaftaran ke BPN harus ditingkatkan agar masyarakat memiliki perlindungan hukum yang memadai terhadap hak miliknya dalam kondisi apa pun, termasuk ketika tanahnya telah musnah.

4. DAFTAR PUSTAKA

- Daniel, G., & Hadiati, M. (2025). Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 8(2), 657-672.
- Putri, C. A., & Tjempaka, T. (2023). Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Tanahnya Telah Hilang Akibat Gempa Bumi di Cianjur. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1073-1080.
- Wulandari, W. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik hak Atas Tanah Dalam Proses Balik Nama Pasca Terbakarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Sukoco, B. L. R. L., Sulistiyono, A., & Subekti, R. (2022, April). Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Tanah Pengganti yang Sudah Terbit dan Sertifikat yang Hilang Ditemukan Kembali. In *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum* (pp. 151-163).
- Yasin, Z. (2022). Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hipotek Kapal Laut Yang Dijaminkan Ke Bank Berdasarkan Perspektif Perundang-Undangan. *Recital Review*, 4(1), 114-139.
- Yasin, Z. (2022). Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hipotek Kapal Laut Yang Dijaminkan Ke Bank Berdasarkan Perspektif Perundang-Undangan. *Recital Review*, 4(1), 114-139.
- Siahaan, J. D., Ikhsan, E., & Siahaan, R. H. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Bank

sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik yang Telah Dibatalkan oleh Pengadilan dan Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Putusan Nomor 31 K/TUN/2020). *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 1(9), 4758-4771.

Ningrum, A. S. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual dan Pembeli Dalam Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Sertipikat Pengganti* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Pontoh, S. C., Sahril, I., & Marniati, F. S. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa Akibat Keadaan Kahar*. *Citizen: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 5(2), 438-457.

Fajar, M. A., Qamar, N., & Alam, S. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yang Di Batalkan Pengadilan*. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2), 649-665.