

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)**

TESIS



Oleh:

NADYA NOVINA KUSUMA

NIM : 21301900140

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh:

NADYA NOVINA KUSUMA

NIM : 21301900140

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)**

Oleh:

NADYA NOVINA KUSUMA

NIM : 21301900140

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN: 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)**

Oleh:

NADYA NOVINA KUSUMA

NIM : 21301900140

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada tanggal 31 AGUSTUS 2022
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

Anggota



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN: 0607077601

Anggota



Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nadya Novina Kusuma
NIM : 21301900140
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Juli 2022

Yang membuat pernyataan



Nadia Novina Kusuma

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nadya Novina Kusuma
NIM : 21301900140
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan Judul:

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
MELALUI LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI
KEADILAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)**

Dan menyetujui menjadi hak milik milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juli 2022

Yang Menyatakan,



Nadia Novina Kusuma

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Hidup itu memang terkadang rumit, namun serumit apapun kehidupan ini tetap harus kita jalani, karena Tuhan punya rencana di balik semua ini.”

(Jefri Al Buchori)

“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku. Dan apa yang ditakdirkan untukku, takkan melewatkanmu”

(Umar bin Khattab)

“Jangan bersedih atas apa yang telah berlalu kecuali kau tahu itu bisa membutmu bekerja lebih keras untuk apa yang akan datang.”

(Umar bin Khattab)

PERSEMBAHAN

Teruntuk Mama Papa dan Mama dan Papa Mertua tercinta yang senantiasa tulus mendoakan keberhasilan saya dengan segenap cinta, kasih sayang, tetesan keringat dan air mata.

Teruntuk Suami dan Anakku tersayang yang selalu mendukung dan memotivasi saya untuk menyelesaikan tesis ini.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: “**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)**” dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Penelitian Tesis ini.
5. Tim Penguji yang berkenan memberikan kritik dan masukan dalam penelitian Tesis ini.
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini.
7. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis ucapkan terimakasih.

ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang lembaga *rechtsverwerking* sebagai salah satu sarana memperoleh hak atas tanah dalam sistem pertanahan di Indonesia. Permasalahan dari penelitian ini mengenai mekanisme perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dan penerapan *rechtsverwerking* dalam beberapa putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perolehan hak atas tanah melalui pranata *rechtsverwerking* berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan juga mengetahui dan menganalisa konsepsi lembaga *rechtsverwerking* dalam putusan pengadilan di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan melakukan penelusuran data sekunder melalui studi kepustakaan, sedangkan pendekatan analisis dilakukan secara kualitatif dengan tipe preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia diakui dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran, secara khusus dalam ketentuan Pasal 32. Dalam kaitannya dengan mekanisme perolehan hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak lama atas tanah menginduk pada ketentuan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana hak-hak atas yang bersumber dari hak-hak lama diposisikan sebagai bukti tertulis terhadap adanya hak terhadap sebidang tanah dengan ketentuan harus memperhatikan syarat penguasaan tanah dan juga memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan Perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam perkara dimana salah satu alas hak nya berasal dari hak atas tanah lama sebagaimana terdapat dalam berbagai putusan-putusan pengadilan yang telah dikaji secara khusus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019 menunjukkan bahwasanya masih adanya ketidaseragaman pemahaman oleh Para Hakim perihal kedudukan hak-hak atas tanah yang bersumber dari hak atas tanah lama serta mekanisme perolehan Hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking*. Perolehan hak atas tanah dalam konsepsi keadilan melalui lembaga *rechtsverwerking* harus memenuhi syarat dimana penguasaan dalam ‘jangka waktu 5 (lima) tahun’ dapat menegaskan penguasaan hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak lama serta penguasaan dengan itikad baik pun termaknai secara divergen.

Kata Kunci: *Hak Atas Tanah, Rechtsverwerking, Konsepsi Keadilan.*

ABSTRACT

This thesis discusses the rechtsverwerking institution as a means of obtaining land rights in the land system in Indonesia. The problem of this research is regarding the mechanism of obtaining land rights through the rechtsverwerking institution and the application of rechtsverwerking in several court decisions which have permanent legal force. This study aims to determine and analyze the implementation of the acquisition of land rights through the rechtsverwerking institution based on the provisions of the legislation and also to know and analyze the conception of the rechtsverwerking institution in court decisions in Indonesia.

The research method used is juridical-normative by conducting secondary data searches through library research, while the analysis approach is carried out qualitatively with prescriptive type.

The results show that the legal position of the rechtsverwerking institution in the land system in Indonesia is recognized and regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Registration, specifically in the provisions of Article 32. In relation to the mechanism for obtaining land rights originating from old land rights based on the provisions contained in the provisions of Article 24 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration where rights to those originating from old rights are positioned as written evidence of the existence of rights to a plot of land with the provisions that the conditions for land tenure must also pay attention to provisions of Article 32 paragraph (3) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. With regard to the acquisition of land rights through the rechtsverwerking institution in cases where one of the reasons for the rights comes from the old land rights as contained in various court decisions that have been studied specifically in the Supreme Court Decision Number 1034 PK/Pdt/2019, it shows that there are still there is a non-uniform understanding by the judges regarding the position of land rights originating from old land rights and the mechanism for obtaining land rights through the rechtsverwerking institution. The acquisition of land rights in the conception of justice through the rechtsverwerking institution must meet the conditions where control within a "period of 5 (five) years" can negate the control of land rights originating from old rights and control in good faith is interpreted in a divergent manner.

Keywords: Land Rights, Rechtsverwerking, Conception of Justice.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
HALAM PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	23
G. Sistematika Penulisan	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	29
B. Fungsi Sosial Atas Tanah	33
C. Penelantaran Tanah Menurut Hukum Islam	36
D. Tinjauan tentang Kadaluwarsa	44
E. Tinjauan tentang Lembaga <i>Rechtsverwerking</i>	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Kedudukan Hukum Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia	52

B. Analisa Yuridis Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> dalam Konsepsi Keadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019	81
C. Contoh Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah.....	89
BAB IV PENUTUP	93
A. Simpulan	93
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara yang merdeka memiliki tujuan yang tersemat dengan jelas dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945). Tujuan tersebut antara lain melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.¹

Langkah konkrit untuk mencapai tujuan tersebut diamanatkan kepada pemerintah. Peran pemerintah yang sebagian besar ahli berpendapat bahwa dewasa ini merupakan bagian dari “*the age of welfare state*”, ditempatkan dalam kondisi yang prinsipil.² Berpedoman pada ketentuan di atas serta dikorelasikan dengan beragam tujuan berdirinya Negara ini maka dibutuhkan suatu bentuk konkretasi pengelolaan Negara yang dapat menjamin setiap orang memiliki hak yang sama secara khusus dibidang hukum.³

¹ Iskandar, 2016, *Konsep Intelektual dalam Memahami Ilmu Hukum Indonesia*, Andi Publisher, Yogyakarta, hal. 40.

² Darmawan Tri Wiowo, 2006, *Mimpi Negara Negara Kesejahteraan*, LP3ES, Jakarta, hal. 8.

³ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang- Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hal. 181.

Serangkaian upaya konkrititasnya kemudian diterjemahkan melalui beragam metode dan tindakan, salah satunya melalui pembangunan hukum yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, khususnya produk hukum yang dibutuhkan untuk mendukung pembangunan perekonomian nasional. Produk hukum nasional yang dapat menjamin kepastian, ketertiban, penegakan, dan perlindungan hukum diharapkan mampu mendukung pertumbuhan dan perkembangan perekonomian nasional, serta mengamankan dan mendukung hasil pembangunan nasional.⁴

Beragam terobosan secara khusus di bidang hukum telah digulirkan dengan tujuan utama adalah penciptaan suatu kebaruaran, salah satu dan yang paling fundamental adalah berkaitan dengan sektor pertanahan. Meningkatnya konsumsi atas tanah menyebabkan terjadinya perkembangan dalam bidang hukum tanah secara normatif, baik pada hukum tertulis maupun tidak tertulis. Perkembangan tersebut turut-serta mempengaruhi pandangan masyarakat terhadap tanah, baik dari aspek kepemilikan, penguasaan maupun penggunaannya.⁵

Ketiga aspek di atas (aspek kepemilikan, penguasaan maupun penggunaannya) telah menjadi problematika turun-temurun yang selalu mewarnai sistem pertanahan nasional. Menyitir pendapat yang dikemukakan oleh Maria Sri Wulan Sumardjono, peta permasalahan tanah secara garis besar dikelompokkan atas kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan

⁴ Sutaji Djojokusuma, 1994, "Penegakan Hukum Dalam Wawasan Kebijakan Negara". *Jurnal Fakultas Hukum UII*, Vol. 14, No. 22, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal. 9.

⁵ Mukmin Zakie, 2013, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera Yogyakarta, hal. 4.

rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain; Kasus-kasus yang berkenaan dengan penyelenggaraan ketentuan *land reform*; Kasus-kasus yang berkenaan dengan akses penyediaan tanah untuk pembangunan; Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah; Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.⁶

Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian mengelompokkan sengketa pertanahan yang ditangani menjadi 8 (delapan), terdiri dari masalah yang berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah, batas atau letak bidang tanah, pengadaan tanah, tanah obyek *landreform*, tuntutan ganti rugi tanah partikelir, tanah ulayat, pelaksanaan putusan pengadilan.⁷ Pandangan senada juga disampaikan oleh Boedi Harsono yang dikutip oleh Arie S. Hutagalung jikalau persoalan pertanahan yang bisa menjadi sengketa adalah mengenai bidang tanah yang mana dimaksudkan, batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, status tanahnya apakah tanah Negara atau tanah hak, pemegang haknya, hak yang membebaninya, pemindahan haknya, petunjuk lokasi, pembebasan tanah, pengosongan tanah, pemberian ganti rugi, pembatalan haknya, pencabutan haknya, penerbitan sertifikat dan alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan.⁸

⁶ Maria S.W. Sumarjono, Nurhasan Ismail dan Isharyanto, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, hal. 2.

⁷ *Ibid*, hal. 6

⁸ Arie S. Hutagalung (1), 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta, LPHI, hal. 370.

Seruan terhadap peningkatan jaminan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah bagi masyarakat tentu sangat ditunggu, guna mengurangi tingkat sengketa di kemudian hari sehingga perlu adanya suatu Lembaga yang bisa memenuhi kebutuhan tersebut. Muhammad Yamin berpendapat bahwa kepemilikan bersama atas tanah pada kenyataannya semakin terus bergerak kearah pemilikan yang individual di tengah-tengah masyarakat, dengan demikian pendaftaran tanah semakin menjadi tuntutan demi menjaga kelangsungan kepemilikan yang terlindungi atas hak kepemilikan masyarakat tersebut.⁹ Penyebab aktual sengketa pertanahan perihal pemegang hak sesungguhnya, penerbitan sertifikat, alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan guna mendapat pengesahan atas tanah, bermuara pada pelaksanaan pendaftaran tanah, terkhusus dalam hal sistem publikasi negatif diadopsi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Sepanjang pelaksanaan sistem publikasi negatif dalam ketentuan perundang-undangan tersebut ditemukan kelemahan fundamental berupa adanya kemungkinan berupa gugatan terhadap pemegang hak. Pemegang hak atas suatu tanah yang dibuktikan dengan dokumen kepemilikan tidak bermakna jikalau hak tersebut memiliki kuasa mutlak terhadap tanah tersebut. Sistem tersebut kemudian mengalami perubahan menjadi sistem

⁹ Mohammad Yamin, 2006, "Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah," *Pidato Pengukuhan Guru Besar*, disampaikan di hadapan Rapat Terbuka Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 3.

publikasi negatif bertendensi positif sebagaimana tersemat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Sistem publikasi negatif bertendensi positif menyiratkan Negara dengan pelaksananya adalah pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus secara maksimal menghasilkan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, sehingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang ada dalam tanda bukti hak (sertifikat) harus dianggap sebagai data yang benar.¹⁰

Pergeseran dari sistem publikasi negatif menjadi sistem publikasi negatif bertendensi positif ditandai dengan kemunculan lembaga *rechtsverwerking*¹¹ sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997. Pokok pengaturan dari pasal tersebut menyatakan jikalau pihak lain yang merasa berhak dan keberatan atas diterbitkannya sertifikat tersebut mempunyai hak untuk melakukan gugatan guna pembatalan sertipikat dalam rentangan waktu 5 (lima) tahun saja. Hak menuntut akan hilang jika dalam rentang waktu lima tahun tidak dimanfaatkan. Lembaga tersebut mengandung makna lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tersebut berafiliasi dengan hak-hak atas tanah pasca pemberlakuan UUPA dan disisi lain, terdapat juga ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 (berikut penjelasannya) yang memuat pengakuan terhadap hak-hak lama atas tanah (sebelum berlakunya UUPA).

¹⁰ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 83

¹¹ *Ibid*, hal. 502.

Keberadaan ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 menjadi penanda sekaligus pengakuan bahwasanya kepemilikan terhadap tanah pasca berlakunya UUPA tidak serta-merta bersifat mutlak, dalam hal ini merujuk pada kedudukan sertipikat hak milik. Terdapat ruang yang diberikan terhadap setiap orang untuk ‘mengakui’ suatu bidang tanah sebagai miliknya dengan ketentuan bahwa adanya bukti kepemilikan dan penguasaan yang kualitasnya dapat dikonfirmasi secara yuridis dan fisik. Berdasar pada landasan yuridis tersebut, peneliti telah melakukan penelusuran terhadap beberapa putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan fokus persoalan adalah salah satu alas hak yang diketahui dalam perkara adalah hak-hak lama atas tanah yang di atasnya diterbitkan hak atas tanah pasca berlakunya UUPA (hak baru).

Kendati tidak semua perkara yang telah penulis telusuri menegaskan hak lama terhadap hak baru, namun terdapat pula keadaan dimana hak lama dinyatakan tidak memiliki kekuatan sebagai bukti kepemilikan terhadap tanah dan sekaligus menempatkan hak baru sebagai bukti kepemilikan yang sah. Fakta inilah yang menjadi acuan untuk meneliti lebih lanjut perihal kedudukan hak lama atas tanah dikaitkan dengan keberadaan pranata *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan nasional.

Penelitian Tesis ini akan lebih terfokus pada perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam konteks hak-hak lama atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 serta konsepsi lembaga *rechtsverwerking* dalam beberapa putusan pengadilan berkekuatan

hukum tetap yang kemudian penulis tuangkan dalam usulan penelitian Tesis dengan judul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM KONSEPSI KEADILAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian tesis ini disusun sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum Lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimakah analisa yuridis terhadap perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam konsepsi keadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas agar dapat memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian sehingga dapat memecahkan permasalahan secara sistematis. Adapun tujuan yang hendak dicapai adalah:

1. Mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum Lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia;

2. Mengetahui dan menganalisa analisa yuridis terhadap perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam konsepsi keadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan 2 (dua) manfaat, yakni manfaat teoritis yang berkaitan dengan pengembangan ilmu hukum di Indonesia dan manfaat praktis yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang diteliti. Adapun manfaat tersebut yakni:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum khususnya Hukum Pertanahan yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah dan Lembaga *rechtsverwerking*.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang diteliti serta wadah bagi penulis dalam mengembangkan penalaran, membentuk pola berpikir, dan teori-teori Hukum yang telah diperoleh oleh penulis.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang hendak diteliti. Konsep yang terdapat dalam penelitian antara lain:

- a. Analisa Yuridis merupakan gabungan dari kata analisa dan yuridis. Analisa dapat diartikan sebagai suatu kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Yuridis atau dalam bahasa inggris memiliki padanan dengan *judicial* yang bermakna “(1) *Of or relating to judicial proceedings or to the administration of justice; (2) Of or relating to law.*”¹² Dari kedua terminologi tersebut, maka analisa yuridis merupakan suatu kegiatan yang bertujuan untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan hukum.
- b. Perolehan Hak Atas Tanah merupakan suatu suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya suatu hak atas tanah. Hak atas tanah diartikan seabgai hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu

¹² Bryan A. Garneer, 1999, *Black's Law Disctionary*, West Group, St. Paul, hal. 854.

mengenai tanah yang dihaki.¹³ Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) *jo* Pasal 16 UUPA, hak atas tanah atas terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas.

c. Lembaga *Rechtsverwerking* merupakan salah satu ciri pokok dari sistem publikasi negatif bertendensi positif sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997. Pokok pengaturan dari pasal tersebut menyatakan jikalau pihak lain yang merasa berhak dan keberatan atas diterbitkannya sertifikat tersebut mempunyai hak untuk melakukan gugatan guna pembatalan sertifikat dalam rentangan waktu 5 (lima) tahun saja. Artinya bahwa hak menuntut akan hilang jika dalam rentang waktu lima tahun tidak dimanfaatkan. Dapat disederhanakan jikalau lembaga tersebut mengandung makna lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan hakn atas tanah yang semula dimilikinya.

d. Keadilan dalam penelitian ini merujuk pada pengertian keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls sebagai kesetaraan (*justice as fairness*) dimana perlu adanya keadilan yang diformalkan melalui konstitusi dan/atau hukum sebagai landasan pelaksanaan

¹³ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 283.

hak dan kewajiban dengan eksekusi berupa kesamaan minimum bagi tiap-tiap individu dalam pergaulan sosial.¹⁴

2. Kerangka Teori

Permasalahan dalam penelitian ini akan penulis analisis berdasarkan pada teori-teori yang relevan, yakni teori kepastian hukum dan teori keadilan dengan penjabaran sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum (*Legal Certainty*)

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Anasir kepastian hukum diasosikan agar setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.¹⁵

Kepastian hukum dalam pandangan Lord Lloyd sebagaimana dikutip oleh Mirza Satria Buana menyatakan bahwa¹⁶: “...*law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty of or*

¹⁴ John Rawls, 1999, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Massachusetts, hal. 22.

¹⁵ Mirza Satria Buana, 2010, “Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*) Dengan Asas Keadilan (*Substantial Justice*) dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi,” *Tesis Magister Ilmu Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal. 34

¹⁶ *Ibid.*

without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system.” Berdasar pada pandangan tersebut, dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.¹⁷

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Kepastian hukum kemudian dalam pandangan Gustav Radbruch ditempatkan sebagai salah satu tujuan dari hukum. Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu¹⁸:

- 1) Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan;
- 2) Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan;

¹⁷ R. Tony Prayogo, 2016, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, Sekretariat Jenderal DPR RI, Jakarta, hal.194.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 45.

- 3) Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan;
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Mengacu pada pernyataan Gustav Radbruch di atas, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa dalam hal ini tentunya adalah pemerintah, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁹

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas mengandung makna adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

¹⁹ *Ibid.*

b. Teori Keadilan (*Theory of Justice*)

Parameter mengenai keadilan senantiasa ditafsirkan berbeda-beda. Keadilan itu sendiri-pun berdiam dalam dimensi jamak, beragam bidang, semisal ekonomi maupun hukum. Dewasa ini, keadilan selalu diletakkan dalam posisi yang sejajar terkait dengan penyelesaian masalah yang berhubungan dengan penegakan hukum. Penegakan hukum dan keadilan menjadi sorotan lantaran begitu banyak kasus-kasus hukum yang tidak terselesaikan karena tercampur dengan anasir-anasir kepentingan politik. Kebenaran hukum dan keadilan termanipulasi secara sistematis sehingga peradilan tidak menemukan keadaan yang sebenarnya.²⁰

Argumentasi yang menyatakan jikalau keadilan adalah salah satu tujuan hukum merupakan topik yang selalu ditelaah sepanjang perjalanan filsafat hukum. Keadilan merupakan hal yang esensial bagi kehidupan manusia, namun kadang keadilan hanya menjadi bahan perdebatan tiada akhir; apa itu keadilan, bagaimana wujud keadilan, dimana itu keadilan dan kapan seseorang memperoleh keadilan, dan masih banyak lagi pertanyaan-pertanyaan rumit mengenai keadilan, sehingga keadilan muncul hanya sebagai wacana perdebatan, diskusi-diskusi kaum intelektual.²¹ Keadilan harus diwujudkan, agar mampu memaknai supremasi hukum, menghilangkan imparsialitas hukum dan tetap bernaung pada sesuatu

²⁰ Muchsan, 1985, *Hukum Tata Pemerintahan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 42.

²¹ Sukarno Abuera, 2013, *Filsafat Hukum Teori dan Praktek*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 177.

yang disebut sebagai ‘entitas keadilan’. Theo Huijbers menyebutkan, kendati hukum (mungkin) telah mati jika roh hukum, yaitu keadilan hanya dijadikan sebagai suatu utopia (angan-angan), dan dalam keadaan seperti itu hukum tidak lagi kondusif bagi pencari keadilan (*justitiabelen*).²² Cita-cita keadilan bersifat universal dengan memberikan hak kepada setiap orang yang berhak secara lengkap, tanpa lebih dan tanpa kurang antara sesama, dalam keadaan yang sama.²³

Keadilan merupakan perwujudan hasil pemikiran yang filsafati dan menampakkan porsinya secara abstraksi. Sifat abstrak dari keadilan adalah karena keadilan tidak selalu dapat dilahirkan dari rasionalitas, tetapi juga ditentukan oleh atmosfer sosial yang dipengaruhi oleh tata nilai dan norma lain dalam masyarakat. Oleh karena itu keadilan juga memiliki sifat dinamis yang kadang-kadang tidak dapat diwadahi dalam hukum positif. Konsep positivisme dalam prakteknya selalu diterapkan dalam penegakan hukum, hasilnya seringkali jauh dari keadilan, karena hukum positif sering tertinggal dari perkembangan masyarakat dan kemajuan teknologi. Penerapan hukum positif oleh hakim harus memperhatikan nilai-nilai dan rasa

²² Theo Huijbers, 1995, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 196.

²³ Indra Yulianingsih, 2017, “Dimensi Keadilan Pengelolaan Perikanan Tangkap Dalam Perspektif Otonomi Daerah”, *Yuridika*, Vol. 32, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 68-69.

keadilan yang hidup di masyarakat dengan sebaik-baiknya sehingga putusan yang dihasilkan oleh hakim bisa diterima oleh para pihak.²⁴

Perspektif yang berbeda masih dalam koridor yang sama menyatakan jika keadilan dari seorang sangat dipengaruhi oleh faktor keyakinan atau agama yang dianutnya. Perspektif filsafat hukum Islam mengambil pandangan tentang hukum bersifat teologis, yang menyatakan bahwa adanya hukum adalah mempunyai maksud tertentu tidak dapat disangkal bahwa setiap sistem hukum diorientasikan untuk mencapai tujuan tertentu yang menuntun pelaksanaan.²⁵ Keadilan menurut syariat adalah perintah yang lebih tinggi karena tidak hanya memberikan setiap orang akan haknya tetapi juga sebagai rahmat dan kesembuhan dari sakit. Berlakunya adil dianggap sebagai langkah taqwa setelah iman kepada Allah. Adil dalam konsepsi keislaman berarti meluruskan atau jujur, mengubah; menjauh, meninggalkan dari satu jalan (salah) menuju jalan yang benar; menjadi sama atau sesuai atau menyamakan; membuat seimbang atau menyeimbangkan atau dalam keadaan seimbang.²⁶

Keadilan dalam pandangan John Rawls pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam

²⁴ Rosalinda Elsin Latumahina, 2014, "Perwujudan Keadilan Bagi Anak Luar Kawin Melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010", *Yuridika*, Vol. 29. No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 374.

²⁵ H.M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 69.

²⁶ Muhammad Muslehuddin, 1991, *Filsafat Hukum Islam Dan Pemikiran Orientalis*, Tiara Wacana Yogya, Yogyakarta, hal. 77, 86.

masyarakat. Mencapai suatu bentuk keadilan secara fundamental akan sangat rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang akan diperoleh anggota masyarakatnya. John Rawls, dalam bukunya *A Theory of Justice* menyatakan bahwa kebebasan dan kesamaan merupakan unsur yang menjadi bagian inti teori keadilan. Teori keadilan Rawls mencoba menemukan prinsip-prinsip keadilan yang dibagi menjadi dua konsep: *Pertama*, kebebasan ditempatkan sejajar dengan nilai-nilai lainnya. Setiap orang mempunyai hak yang sama terhadap kebebasan dasar yang paling luas sesuai dengan kebebasan sejenis yang dimiliki orang lain. *Kedua*, keadilan tidak berarti semua orang harus selalu mendapatkan sesuatu dalam jumlah yang sama. Ketidaksamaan dalam distribusi sosial dan ekonomi dapat dibenarkan asalkan telah diatur agar perbedaan-perbedaan itu menjamin dan membawa keuntungan bagi setiap orang, serta terdapat posisi, kedudukan, status dan ruang yang terbuka bagi semua orang.²⁷

Kendatipun konsep keadilan yang diusulkan oleh John Rawls mengizinkan adanya perbedaan, namun tetap menekankan pada *justice as fairness*. Makna preposisi tersebut tidak hanya mereka yang memiliki bakat dan kemampuan yang lebih baik saja yang berhak menikmati berbagai manfaat sosial lebih banyak, tetapi keuntungan

²⁷ John Rawls, *op.cit*, hal. 53, 103.

tersebut juga harus membuka peluang (*access*) terhadap mereka yang berada pada posisi atau kedudukan yang kurang beruntung untuk meningkatkan prospek hidupnya. Pertanggungjawaban moralitas dari mereka yang beruntung harus ditempatkan pada bingkai kepentingan kelompok mereka yang kurang beruntung. Pihak yang lebih beruntung harus memberikan kompensasi kepada mereka yang kurang beruntung demi mencapai *fairness*.²⁸

Perbincangan perihal keadilan perspektif *legal positivism* tentu memiliki makna tersendiri. Dikatakan sebagai keadilan jikalau seperangkat dan mekanisme yang termuat dalam beragam aturan untuk mengatur perbuatan manusia dapat memuaskan bagi semua orang, sehingga semua orang menemukan kebahagiaannya dalam tatanan tersebut. Kebahagiaan dimaksud tidak dapat ditemukan manusia sebagai individu dan oleh sebab itu berusaha mencarinya dalam masyarakat, dengan demikian keadilan adalah kebahagiaan sosial.²⁹ Konsepsi keadilan sebagai representatif kenyataan tidaklah sederhana, dan tidak dapat direduksi sebagai tindakan mengadili sesuai dengan rumusan peraturan perundangan yang berlaku. Keadilan juga menyangkut perasaan umum dari masyarakat, dan menurut undang-undang tidak identik dengan rasa keadilan masyarakat.

Ketentuan di atas jika diinjeksikan ke dalam domain keadilan ditelaah melalui perspektif *utilitarianism* akan menghadirkan konsepsi

²⁸ Rosalinda Elsin Latumahina, *op.cit*, hal. 372.

²⁹ Hans Kelsen, 2012, *Teori Hukum Murni: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, hal. 7.

yang berbeda dengan pandangan-pandangan sebelumnya. Perspektif Utilitarianisme, tindakan-tindakan adalah benar jika sebanding dengan kecenderungan mereka untuk mendorong kebahagiaan (happiness), dan adalah salah jika sebanding dengan kecenderungan mereka untuk menghasilkan kebalikan dari kebahagiaan. Terdapat dua prinsip pokok yang terkandung dalam ajaran mazhab ini, yaitu: 1). tujuan hidup adalah kebahagiaan; dan 2). kebenaran suatu tindakan diukur dari seberapa besar kontribusinya bagi pencapaian kebahagiaan.³⁰

Kedua prinsip tersebut kemudian menjadi tesis utama ‘*how to face the just*’. Menytir pandangan Mill yang memfokuskan premisnya terkait keadilan sebagai suatu persyaratan moral tertentu yang secara kolektif berdiri lebih tinggi di dalam skala kemanfaatan sosial karenanya menjadi kewajiban yang lebih dominan ketimbang persyaratan moral lainnya. Keadilan sangat bergantung pada kemanfaatan, karena konflik di dalam aturan-aturan umum keadilan hanya dapat diselesaikan dengan mengacu pada asas kemanfaatan tersebut. Selengkapnya Mill menyatakan³¹:

“Keadilan adalah nama bagi kelas-kelas aturan moral tertentu yang menyoroti esensi kemaslahatan manusia lebih dekat dari pada dan karenanya menjadi kewajiban yang lebih abolut aturan panduan hidup apa pun yang lain; serta ide yang kita ketahui merupakan esensi dari gagasan

³⁰ Joseph Losco dan Leonard Williams, 2005, *Political Theory: Kajian Klasik dan Kontemporer Pemikiran Machiavelli-Rawls*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 681.

³¹ Khairul Fahmi, 2016, “Menelusuri Konsep Keadilan Pemilihan Umum Menurut UUD 1945”, *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 4 No. 2, Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, hal. 173.

keadilan, yaitu sebuah hak yang diberikan kepada seorang individu mengimplementasikan dan memberikan kesaksian mengenai kewajiban yang lebih mengikat.”

Berdasar pada pendapat Mill di atas, dapat dimaknai apabila hendak mencapai kesimpulan yang demikian sejatinya membutuhkan 3 (tiga) tahapan, antara lain, menghitung bentuk-bentuk “ketidakadilan” dan menyelidiki sifat umumnya; kedua, penyelidikan terhadap asal kemunculan perasaan yang sangat kuat mengenai keadilan dan meneliti apakah perasaan tersebut dilandaskan pada kemanfaatan; ketiga, mengkaji beberapa kasus kontroversial untuk menunjukkan bahwa desakan terhadap keadilan tidak akan bisa menjawab kontroversi tersebut, melainkan hanya kalkulasi kemanfaatan yang dapat menjawabnya.

Melalui tiga tahapan yang diutarakan oleh Mill, keadilan selalu dapat dihubungkan dengan *utilities*. Mill berpandangan jikalau tidak ada teori keadilan yang dapat dipisahkan dari tuntutan kemanfaatan. Kemanfaatanlah yang menjadi ukuran final apakah suatu tindakan adil atau tidak yang dipengaruhi sifat-sifat esensial keadilan, Mill kemudian memberikan penjelasannya dalam skema utilitarian sebagai berikut³²:

“Keadilan mengakui eksistensi hak-hak individu yang didukung masyarakat. Keadilan memperolehkan aturan-aturan yang ditetapkan menjadi kebaikan masyarakat demi menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban tertentu yang keras dan demi melindungi hak-hak individu. Keadilan

³² Karen Leback, 1986, *Six Theories of Justice (Teori-Teori Keadilan: Analisis Kritis Terhadap Pemikiran J.S. Mill, John Rawls, Robert Nozick, Reinhold Neibuhr, Jose Porfirio Miranda)*, diterjemahkan oleh Yudi Santoso, Nusamedia, Bandung, hal. 21.

bisa memadukan konsep mengenai perlakuan setara dan konsep pengabaian. Namun yang terpenting, keadilan bukanlah sui generis, karena dia bergantung sepenuhnya pada kemanfaatan sosial sebagai fondasinya. Karena itulah, semua aturan keadilan, termasuk kesetaraan, bisa tunduk kepada tuntutan-tuntutan kemanfaatan “setiap orang yakin kalau kesetaraan adalah keadilan, kecuali dia berfikir metodenya mensyaratkan ketidak-setaraan. Dengan demikian, apapun yang membawa kebaikan terbesar bagi semuanya dapat disebut “adil”.”

Konstruksi keadilan juga dapat dimaknai sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan. Pernyataan tersebut jika dikolerasikan dengan hukum bermakna bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum sedangkan orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum. Kepatuhan terhadap hukum dapat dikategorikan sebagai usaha untuk melahirkan keadilan. Keadilan yang diproduksi senantiasa akan menampilkan kebahagiaan dalam skala besar. Segala tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil. Keadilan sebagai bagian dari nilai sosial memiliki makna yang amat luas, bahkan pada suatu titik bisa bertentangan dengan hukum sebagai salah satu tata nilai sosial.³³

Berbeda dengan pandangan-pandangan sebelumnya, dimana uraian perihal konsepsi keadilan sebagai tujuan dari upaya-upaya yang

³³ Inge Dwisvimar, 2011, “Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum”, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 11 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 523.

mengandung kesan sukar dalam pengimplmentasiannya, Amartya Sen memberikan gambaran perihal keadilan bukan sebagai tujuan (*goals*) yang sukar untuk dicapai. Proposal yang ditawarkan oleh Sen dimulai dari ‘basis ketidakadilan’ sebagai dasar untuk menyelesaikan persoalan ketidakadilan, walaupun teorinya tetap bermuara pada tujuan pencapaian keadilan. Sen berusaha untuk mengembalikan keadilan sebagai hak yang memang sepatutnya dimiliki setiap individu untuk mencapai kondisi *well-beingnya*, terlepas dari perbedaan-perbedaan kultural dan kondisi yang melatarbelakanginya. Sen berpendapat jikalau segala atribut yang menjadi pembeda antara manusia satu dengan lainnya dilepaskan, maka yang ada hanyalah manusia sebagai individu, sebagai *human-being* yang sama-sama membutuhkan keadilan.³⁴

Perbincangan perihal komposisi dari keadilan senantiasa menjadi warna tersendiri perspektif hukum. Ragam usaha melalui persebaran pendapat oleh para ahli telah mengakibatkan kemajemukan dalam pemaknaan keadilan. Penjabaran berbagai ide tentang keadilan di atas memberikan sketsa bahwa keadilan mengandung makna yang tidak tunggal dan definitif.

³⁴ Amartya Sen, 2009, *The Idea of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, hal. 66-69.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum memiliki karakteristik preskriptif yang dimaksudkan untuk memberi petunjuk atau ketentuan berdasarkan peraturan yang berlaku.³⁵ Berdasar pada paparan singkat tersebut, metode yang digunakan dalam penelitian tesis ini sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian yuridis-normatif, dimana menurut pendapat Hutchinson sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki³⁶ memberikan definisi penelitian hukum normatif adalah '*research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analysis the relationship between rules, explain area of difficulty and, perhaps, predicts future development*'. Melalui penggunaan jenis penelitian normatif, tesis ini berupaya menjawab permasalahan yaitu (1) kedudukan hukum Lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia; dan (2) analisa yuridis terhadap perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam konsepsi keadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019).

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 32

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 32.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam Tesis ini adalah bersifat Deskriptif-Analitis yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran sekaligus analisis mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Demikian pula dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk dapat dilakukan penganalisaan dalam rangka pengambilan kesimpulan yang bersifat umum. Ciri-ciri penelitian yang menggunakan tipe deskriptif analitis sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad adalah berpusat pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual, Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan, kemudian dianalisa dan Hasil penelitian ini akan benar-benar menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah mengenai fenomena tersebut.³⁷

Penelitian deskriptif analitis digunakan dalam penelitian ini karena peneliti hendak memberika eksplanasi mengenai mekanisme perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia serta penerapan lembaga *rechtsverwerking* dalam beberapa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

³⁷ Winarno Surachmad, 1973, *Dasar dan Teknik Research: Pengertian Metodolgi Ilmiah*, Tarsito, Bandung, hal. 39.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis Data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah jenis Data Sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun penjabaran rinci perihal kedua bahan tersebut adalah:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁸ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
- 3) Peraturan-Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019;
- 5) Peraturan-peraturan yang relevan di bidang Pertanian.

³⁸ *Ibid*, hlm. 141.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar, pamflet, *leaflet*, brosur dan berita internet.³⁹ Bahan hukum ini digunakan untuk memberikan penjelasan yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang sifatnya untuk memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penulisan hukum ini adalah studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, artikel ilmiah dan sebagainya yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam penelitian yang terkait dengan isu hukum yang dikaji.⁴⁰

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 21.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan prinsip logika deduksi yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.⁴¹ Data (bahan hukum) yang diperoleh dalam penelitian ini berupa data sekunder berupa bahan-bahan hukum yang berasal dari studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dianalisis dengan logika deduksi yang berpangkal pada premis mayor (aturan hukum) dan premis minor (fakta hukum) sehingga ditariklah suatu kesimpulan (*conclusion*). Dengan memperhatikan konsep hukum sebagai norma-norma positif di dalam sistem peraturan perundang-undangan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis akan memberikan secara garis besar tentang apa yang peneliti kemukakan pada tiap-tiap BAB dari tesis ini dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Mafaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

⁴¹ Soetiono, 2005, *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*. Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 8.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan uraian perihal permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, meliputi tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Fungsi Sosial atas Tanah, Kadaluwarsa, dan Lembaga *Rechtsverwerking*.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti dari penelitian yang bersikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan, terutama menyangkut tentang kedudukan hukum Lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia dan analisa yuridis terhadap perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam konsepsi keadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019)

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan yang mengungkapkan kesimpulan dan saran dalam penulisan ini. Kesimpulan ini merupakan kristalisasi hasil penelitian, sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

Terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁴² Pendapat Boedi Harsono terkait dengan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.⁴³

Etimologis perihal pendaftaran tanah di atas pada prinsipnya sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1

⁴² A.P. Parlindungan, 1992, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18-19.

⁴³ Boedi Harsono, *op.cit*, hal.72.

Peaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Perspektif historis, pendaftaran tanah di Indonesia telah digagas sejak era sebelum penjajahan namun tidak ada satu dokumen-pun yang menjelaskan telah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebelum zaman penjajahan. Pemberlakuan atas hukum pada saat itu adalah hukum tanah adat, merupakan hukum tidak tertulis dan sejak semula berlaku dikalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya bangsa-bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan sebagainya.⁴⁴

Memasuki masa penjajahan, pendaftaran tanah mengalami perkembangan signifikan. Pemerintah kolonial Belanda (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) mengeluarkan ‘Plakat’ tanggal 23 Juli 1680 yang mengatur mengenai sistem kadaster. Mengacu pada ketentuan Pasal 16 jikalau penyelenggaraan kadaster oleh Dewan Heemraden harus dilakukan berdasarkan peta-peta tanah sehingga Dewan Heemraden harus menyelenggarakan suatu kadaster dalam arti yang modern. Tujuan

⁴⁴ Arie S. Hutagalung (2), *et.al.*, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, hal. 133.

penyelenggaraan kadaster adalah untuk tujuan pemungutan pajak tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai batas-batas tanah. Dewan Heemraden di samping menyelenggarakan kadaster, bertugas pula untuk menyelesaikan perkara-perkara yang berkaitan dengan batas-batas tanah serta pemeliharaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran air, tanggul-tanggul dan bendungan-bendungan. Periode selanjutnya adalah dibentuknya Staatblad 1870 No.55.⁴⁵

Periode masa penjajahan Jepang (1942-1945), *Kadastral Dienst* diganti namanya menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dan tetap di bawah Departemen Kehakiman. Berlaku pula pelarangan pemindahan hak atas benda tetap atau tanah (Osamu Sierei No.2 Tahun 1942), dan penguasaan tanah-tanah partikelir oleh Pemerintahan Dai Nippon dihapus. Urusan pertanahan secara prinsipil dilaksanakan seperti jaman kolonial Belanda.⁴⁶

Memasuki era kemerdekaan, sistem pendaftaran tanah masih menggunakan aturan-aturan pertanahan peninggalan pemerintahan kolonial hingga pada tahun 1960 yang ditandai dengan hadirnya UUPA, sistem pertanahan Indonesia memasuki fase baru. Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan

⁴⁵ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 59.

⁴⁶ Tubagus Haedar Ali, 1998, "Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang", *Makalah*, disampaikan pada Ceramah Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998, hal. 2.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Kehadiran Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.⁴⁷

Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana tersemat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang secara tegas “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Diposisikan sebagai peraturan pelaksana dari UUPA sejalan pernyataan tersebut tujuan pendaftaran tanah di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijabarkan lebih luas yaitu sebagai media dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

⁴⁷ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

B. Fungsi Sosial atas Tanah (*Social Function of Land*)

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan, bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.⁴⁸

Perspektif historis, pengaturan mengenai tanah di Indonesia telah dimulai sejak jaman pendudukan oleh Belanda. Pengaturan tersebut dimuat dalam beberapa aturan-aturan yakni: *Agrarische Wet* (Staatsblad 1870 No. 55), *Agrarisch Besluit* (Staatsblad 1870 No. 118) serta beberapa aturan lainnya.⁴⁹ Pasca kemerdekaan, atas usul dan gagasan hukum Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. I/Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah dibentuklah

⁴⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 56.

⁴⁹ Seperti Hukum Agraria adat, Hukum Agraria Swapraja (khusus daerah Yogyakarta, Surakarta dan aceh) dan Hukum Agraria Antar-Golongan (*Agrarische Interdientielrecht*) sedangkan pada masa penjajahan jepang adalah *Osamu Serey Nomor 2 Tahun 1994* yang kemudian dirubah menjadi *Osamu Serey No 4 dan 25 Tahun 1944*. Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 33-41.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, adanya Undang-undang ini secara otomatis telah mencabut segala peraturan tentang tanah pada masa kependudukan Belanda.⁵⁰

Merujuk pada ketentuan Pasal 6 UUPA menyatakan jikalau “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal tersebut dipertegas dalam penjelasan UUPA yang menyebutkan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi maupun yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemiliknya, masyarakat dan Negara⁵¹. Berdasar atas ketentuan tersebut, bukan berarti kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.⁵²

Berkaitan dengan kaitannya dengan kepemilikan hak atas tanah, fungsi sosial mengambil peran sebagai pembatas agar sekiranya fungsi dan tujuan atas tanah dapat dijalankan secara optimal, dengan kata lain hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan juga berupa

⁵⁰ Penjelasan Umum UUPA.

⁵¹ Poin II angka 4 Penjelasan Umum UUPA.

⁵² Pasal 2 ayat (3) UUPA.

kewajiban untuk memakai, mengusahakan dan memanfaatkannya.⁵³ Hal ini tentu sejalan dengan konsepsi hukum tanah nasional yang menyebutkan bahwa hak-hak perorangan bersumber pada hak bersama (Hak Bangsa/*Rights of People*), dan mengandung unsur kemasyarakatan.⁵⁴ Fungsi sosial dalam konsepsi hukum tanah barat menyatakan bahwa *social function* memiliki peran sebagai “*The social function in West law is essentially the form of reduction or limitation of individual rights for the public interest*”.⁵⁵ Terdapat titik taut yang sama dari kedua konsepsi di atas yakni adanya pembatasan kepemilikan dan tidak bersinggungannya hak-hak individu dengan kepentingan umum.

Aktualisasi fungsi sosial hak milik atas tanah merupakan aktualisasi ide-ide hukum yang abstrak menjadi kenyataan, disamping mengandung fungsi fasilitas, juga kewajiban yang berarti sebagai fungsi kontrol terhadap pemilik tanah. Beberapa kewajiban yang harus diaktualkan pemilik tanah, yaitu sebagai berikut⁵⁶:

1. Kewajiban untuk menggunakan tanah miliknya sesuai dengan keadaan tanahnya, sifat dan tujuan pemberian haknya sehingga tidak diperbolehkan menelantarkan tanahnya;

⁵³ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 298.

⁵⁴ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo TAP MPR Nomor IV/MPR/1998 jo TAP MPR Nomor II/MPR/1993 tentang Asas Pembangunan Nasional. Lihat juga dalam Lieke Liannadevi Tukgali, 2010, “Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Disertasi Doktor Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 34.

⁵⁵ Muhammad Rustan, et al, 2014, *The Essence of Social Function of Property Right of the Land in Perspective Justice and Utility*, *Journal of Research in Humanities and Social Science*, Volume 2, Issue 6, hal. 14-20.

⁵⁶ Yusriadi, 2010, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta, Yogyakarta, hal. 11-12.

2. Kewajiban untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah miliknya sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan pemerintah;
3. Kewajiban untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah miliknya secara berkeimbangan antara kepentingan individualnya sebagai pemilik dengan kepentingan di luarnya yakni kepentingan masyarakat;
4. Kewajiban bagi pemilik tanah untuk menggarap tanah miliknya bukan sebagai barang komoditas perdagangan sehingga wajib untuk menjadikan tanahnya bukan sebagai objek spekulasi.

Fungsi sosial atas tanah kemudian diterapkan dalam bentuk kebijakan (*policy*), pengaturan (*regulatory*), pengendalian (*control*), pengawasan (*compliance*), dan pelayanan (*service*). Ragam bentuk luaran kebijakan tersebut disesuaikan dengan tetap mempertimbangkan ketersediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang berkepentingan (*stakeholder*), keadilan bagi seluruh rakyat, kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, dan berkesinambungan dalam pelayanan, ketersediaan dan ekosistem demi terwujudnya *Good Lands Governance*.⁵⁷

C. Penelantaran Tanah Menurut Hukum Islam

Penelantaran terhadap tanah dalam perspektif hukum islam dikenal sebagai *ardh al-marwaat* yang secara terminologis berasal dari *ardh* yang bentuk jamaknya adalah *ardhun*, *aradh*, dan *arudh* dan secara etimologis,

⁵⁷ Agus Surono, 2013, *Fungsi Sosial Atas Tanah*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, hal. 2.

ardh bermakna bumi, tanah, daratan (lawan lautan). Sedangkan *mawaat*, berasal dari kata “*mawaatun, yamutu, mata*” artinya sunyi dari perkampungan dan penduduk, tidak ada ruh padanya, tidak ada penduduk atau tidak pernah dimanfaatkan orang. Apabila keduanya dirangkaikan “*ardh al-mawaat*” maka memiliki arti sebagai bumi mati atau tanah mati.⁵⁸

Menurut Ridzuan Awang yang dikutipnya dari ahli fiqih 4 mazhab: Tanah *mawat* menurut Abu Hanifah ialah tanah yang berjauhan dari sesuatu kawasan yang telah diusahakan dan tiada kedapatan air. Menurut madzhab Maliki, tanah *mawat* ialah tanah yang bebas dari pemilikan tertentu melalui usaha seseorang dan tidak ada tanda-tanda sebagai ia telah diusahakan. Menurut Al-Mawardi dari madzhab Syafi’i, tanah *mawat* ialah tanah yang belum diusahakan. Menurut Imam Ahmad bin Hanbal, tanah *mawat* ialah tanah yang diketahui tidak dimiliki oleh siapapun dan tidak kedapatan tanda-tanda tanah itu telah diusahakan. Sedangkan menurut golongan Syiah Imamiyah, tanah *mawat* ialah tanah yang di atasnya tidak ada kepentingan apapun dan terbiarkan, baik disebabkan oleh ketiadaan air maupun ditenggelamkan air dan sebagainya.⁵⁹

Sebagaimana disampaikan oleh Amir Syarifudin, tanah yang diterlantarkan dan tidak terurus bisa hilang hak kepemilikannya. *Ihya al-mawat* dalam bentuk asalnya adalah membuka tanah yang belum menjadi milik siapapun atau telah pernah dimiliki namun telah ditinggalkan sampai

⁵⁸ Muhammad Amin Suma, 1998, “Pertanahan Dalam Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslimin”, *Makalah Seminar Nasional Pertanahan*, Ikatan Mahasiswa Geodesi ITB, Bandung, hal. 3.

⁵⁹ Ridzuan Awang, 2004, *Undang-Undang Tanah Islam: Pendekatan Perbandingan*, Dewan Bahasa dan Pustaka Kementerian Pendidikan Malaysia, Kuala Lumpur, hal. 206.

terlantar dan tidak terurus. Siapa yang memperoleh tanah demikian maka ia berhak memilikinya.⁶⁰ Hal ini sesuai dengan hadits Nabi yang berasal dari Amr bin syu'aib atau selainya bahwa Umar berkata:

مَنْ عَطَلَ أَرْضًا ثَلَاثَ سِنِينَ لَمْ يُعَمَّرْهَا فَجَاءَ غَيْرُهُ فَعَمَّرَهَا فَهِيَ لَهُ

Artinya: *“Barang siapa membiarkan tanah selama tiga tahun dan tidak mengelolanya, lalu datang orang lain dan mengelolanya, maka tanah itu menjadi miliknya”*⁶¹

Dihubungkan dengan kepemilikan mutlak harta oleh Allah, maka ini berarti Allah memberikan kesempatan kepada orang yang menghidupkan tanah mati itu untuk memilikinya. Sedangkan harta yang telah dimiliki kemudian ditinggalkan ia kembali kepada pemilikan Allah yang kemudian diserahkan kepada penggarap yang datang kemudian.⁶²

Berkenaan dengan kepemilikan tanah terlantar dalam hukum Islam, penulis tidak menemukan secara khusus dasar hukum di dalam Al-Qur'an, namun hanya menjelaskan secara umum bahwa tanah merupakan suatu harta yang diberikan Allah SWT kepada umat manusia, terdapat beberapa ayat Al-Qur'an yang menjelaskan mengenai perihal tanah dimulai dari surah Al-Ahzab ayat 27:

وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَمْ تَطَّوُّوهَا وَكَانَ اللَّهُ
عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا

⁶⁰ Amir Syarifudin, 2003, *Garis-garis Besar Fiqh*, Grenada Media, Jakarta, hal. 182.

⁶¹ Ibnu Hajar Al Asqalani, 2010, *Fhatul Baari Syarah shahih Al Bukhori*, Pustaka Azzam, Jakarta, hal. 262.

⁶² *Ibid*, hal. 183.

Artinya: “dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu.”⁶³ (QS. Al-Ahzab ayat 27)

Ayat yang lain juga menjelaskan bahwa segala sesuatu yang didapati diatas bumi ini baik melalui usaha manusia maupun bukan, semuanya adalah milik Allah sebagaimana tertulis dalam surah An-Nur ayat 42:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya: “dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁶⁴ (QS. An-Nur ayat 42)

Penjelasan serupa lainnya juga terdapat dalam Al-Qur’an, tepatnya dalam surah An-Nisaa’ yakni:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِن تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ
الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebihbaik akibatnya.”⁶⁵ (QS. An-Nisaa’ ayat 59)

Surah Al-A’araf juga mengisyaratkan kepemilikan tanah yang tinggal menerima dan memanfaatkannya saja.

⁶³ Departemen Agama RI, 2013, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, Lajnah Pentashihan Mushaf Quran, Klaten, hal. 421.

⁶⁴ *Ibid*, hal. 356.

⁶⁵ *Ibid*, hal. 87.

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَاصْبِرُوا ۗ إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ ۗ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ

Artinya: “Musa berkata kepada kaumnya: “Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah; Sesungguhnya bumi (ini) kepunyaan Allah; dipusakakan-Nya kepada siapa yang dihendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. dan kesudahan yang baik adalah bagi orang-orang yang bertakwa.”⁶⁶ (QS. Al-A’araf ayat: 128)

Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah dalam pandangan Islam, hakikatnya adalah milik Allah SWT semata sebagaimana Allah SWT berfirman Firman:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya: “dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁶⁷ (QS. An-Nur ayat: 42)

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ يُحْيِي وَيُمِيتُ ۗ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “kepuan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁶⁸ (QS. Al-Hadid ayat: 2)

Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

⁶⁶ *Ibid*, hal. 165.

⁶⁷ *Ibid*, hal. 335.

⁶⁸ *Ibid*, hal. 537.

آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ
وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”⁶⁹ (QS Al-Hadid ayat: 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Oleh karena itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT:

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَيْسَ لَهُ غَيْبُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ ۖ أَبْصِرْ بِهِ وَأَسْمَعْ ۚ مَا
لَهُمْ مِنْ دُونِهِ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ أَحَدًا

Artinya: “Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum.”⁷⁰ (QS Al-Kahf ayat: 26)

Ayat tersebut menjelaskan bagaimana Al-Qur’an sebagai petunjuk bagi manusia dalam menjalani urusan dunia dan akhirat kelak. Dari dalil-dalil tersebut jelaslah bahwa dilisyratkan memanfaatkan tanah dan dilarang melantarkannya, karena seseorang yang memiliki hak atas tanah maka ia berkewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sebaik mungkin.

⁶⁹ *Ibid*, hal. 538.

⁷⁰ *Ibid*, hal. 296.

Hubungan antara kepemilikan dengan pemanfaatan adalah hubungan antara hak dan kewajiban. Artinya, hak kepemilikan terhadap tanah menimbulkan konsekuensi kewajiban pemanfaatannya dan sebaliknya aktivitas pemanfaatan dapat menimbulkan konsekuensi hak pemilikan.

Tanah yang ditelantarkan dan tidak terurus, dalam hukum Islam dapat hilang hak kepemilikannya. *Ihya al-mawat* dalam bentuk asalnya adalah membuka tanah yang belum menjadi milik siapapun atau telah pernah dimiliki namun telah ditinggalkan sampai terlantar dan tidak terurus. Siapa yang memperoleh tanah demikian maka ia berhak memilikinya. Ketentuan tersebut berkesesuaian dengan hadits Nabi yang berasal dari Said bin Zuber menurut tiga perawi hadits yang mengatakan:

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَوَاتًا مِنْ غَيْرِ أَنْ يَكُونَ فِيهَا حَقٌّ مُسْلِمٍ فَهِيَ لَهُ
وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ

Artinya: “Barang siapa menghidupkan tanah mati tanpa ada hak seorang muslim di tanah itu, maka iya menjadi miliknya, dan tidak ada hak bagi keringat orang zhalim”. (Riwayat ini dikutip oleh Ath-Thabrani dan Al-Baihaqi)⁷¹

Berdasar pada hadits di atas dan dihubungkan dalam hal kepemilikan mutlak harta oleh Allah, maka ini berarti Allah memberikan kesempatan kepada orang yang menghidupkan tanah mati itu untuk memilikinya. Berkaitan dengan harta yang telah dimiliki kemudian

⁷¹ Ibnu Hajar Al Asqalani, *op. cit*, hal. 359.

ditinggalkan ia kembali kepada pemilikan Allah yang kemudian diserahkan kepada penggarap yang datang kemudian.⁷²

Seperti yang terdapat dalam buku Fhatul Baari Syarah sebagaimana disadur oleh Gita Anggraini menjelaskan bahwa Ali berpendapat seperti itu terhadap negeri yang dihancurkan di Kuffah sebagai tanah mati.⁷³ Umar berkata, “barang siapa menghidupkan tanah mati, maka ia menjadi miliknya.” Dan diriwayatkan dari Amr Bin Auf, dari Nabi SAW.

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيِّتَةً فَهِيَ لَهُ

Artinya: “Umar berkata, (Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka ia menjadi miliknya).⁷⁴

Imam Malik menyebutkannya dengan sanad yang maushul dalam kitab Al Muwaththa’ dari Ibnu Shihab, Dari Salim, dari ayahnya sama seperti itu. At-Tirmidzi meriwayatkan dari jalur lain dari Hasyim dengan lafazh,

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيِّتَةً فَهِيَ لَهُ

Artinya: “Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka ia menjadi miliknya.”

Imam At-Tirmidzi menggolongkannya sebagai hadits *shahih*, namun terdapat perbedaan para perawi hadits itu dari Hisyam. Abbad telah meriwayatkan dari beliau sama seperti tadi, dan diriwayatkan oleh Yahya

⁷² Aziddin Harahap dan Muda Pardamean Nasution, 2021, *Ekonomi & Perbankan Syariah*, Pusdikra Mitra Jaya, Medan, hal. 20.

⁷³ Gita Anggraini, 2016, *Islam dan Agraria (Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria)*, STPN Press, Sleman, hal. 76.

⁷⁴ *Ibid*, hal. 25.

bin Al Qathan dan Abu Dhamrah selain keduanya dari Hisyam, dari bapaknya, dari Sa'id Bin Zaid.

Proses pemindahan hak milik tanah dalam konteks perekonomian modern sebaiknya dilakukan oleh negara, sebab jika setiap individu diperkenankan bertindak sendiri-sendiri maka hal ini dapat menimbulkan kekacauan. Negara harus melakukan berbagai upaya yang diperkenankan oleh syariat Islam agar tanah tidak terbengkalai dan dimanfaatkan secara optimal sekaligus untuk menjamin kepastian hukum maka kebijakan ini sebaiknya diatur dalam undang-undang yang memuat ketentuan tentang kriteria tanah yang terlantar, mekanisme pengambilalihan, kriteria pihak lain yang berhak memanfaatkan, dan hal lain yang menjamin kebijakan ini dapat terlaksanadengan baik. Proses pemindahan hak milik karena adanya penelantaran dan pemanfaatan tanah ini akan lebih menjamin adanya optimalisasi pemanfaatan tanah sebagai sumber daya ekonomi.

D. Tinjauan tentang Kadaluwarsa

1. Pengaturan Kadaluwarsa di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kadaluwarsa menurut KUHPerdata merupakan suatu saran untuk, dengan lampaunya suatu jangka waktu tertentu kalau disamping itu dipenuhinya syarat yang ditetapkan oleh undang-undang mendapatkan atau memperoleh hak, atau dengan mana suatu kewajiban, yang pada dasarnya diberikan untuk suatu jangka waktu yang tidak tertentu, menjadi

hapus.⁷⁵ Pasal 1946 KUHPerdara “Daluwarsa adalah suatu sarana untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.”

Kadaluwarsa berkaitan dengan adanya jangka waktu tertentu yang mana seseorang dapat memperoleh suatu benda karena verjaring dengan ketentuan dan syarat sesuai pada Pasal 1963 KUHPerdara yaitu “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seorang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya.”⁷⁶

2. Kadaluwarsa Berdasarkan Hukum Adat.

Istilah *rechtsverwerking* diartikan sebagai hilangnya hak seseorang dan timbulnya hak pada orang lain karena lampaunya waktu karena tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan seseorang. Menurut J. Satrio *rechtsverwerking* diartikan merelakan hak dan merupakan suatu pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak mau lagi menggunakan hak dipunyainya. J. Satrio mengatakan, yaitu dibiarkannya hak atas tanah tidak digunakan (tidak dimanfaatkan) bias merubah kedudukan hukum si empunya hak. Dalam

⁷⁵ J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan: Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal, 220.

⁷⁶ Adrian Sutedi, *op.cit*, hal. 123.

peristiwa seperti itu haknya bias menjadi hapus. Hapusnya hak, dikarenakan tidak dimemanfaatkannya hak itu untuk suatu jangka waktu yang cukup lama, dalam hukum adat (Jawa) disebut kadaluwarsa.⁷⁷

Sistem hukum Hukum Adat Nasional mengenal adanya lembaga “kehilangan hak untuk menuntut” atau “*rechtsverwerking*”, yaitu apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut, yang mana tanah merupakan milik bersama masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/ anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.⁷⁸

D. Tinjauan tentang Lembaga *Rechtsverwerking*.

Sistem hukum adat nasional mengenal adanya suatu kondisi “kehilangan hak untuk menuntut” atau lazim dikenal secara luas sebagai “*Rechtsverwerking*”, yaitu apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut. Lembaga ini sejalan dengan hukum adat yang mana tanah merupakan milik

⁷⁷ *Ibid*, hal. 95.

⁷⁸ Arie S. Hutagalung (3), 2000, “Penerapan Lembaga Rechverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosio Yuridis)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 30, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 337.

bersama masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat /anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak dipergunakan, sama halnya dengan menelantarkan tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Menurut Arie S. Hutagalung, secara eksplisit lembaga serupa ada di dalam UUPA yaitu hapusnya hak atas tanah karena penelantaran.⁷⁹

Lebih lanjut, lembaga *rechtsverwerking* merupakan lembaga rekognisi (pengakuan) hak akibat pengaruh lampaunya waktu yang tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi satu kesatuan konsep dengan lembaga “*adverse possession*” atau “*verjaring*” dan lembaga “*title insurance*”. Lembaga *rechtsverwerking* dalam koridor substantif memiliki konsep yang sama dengan lembaga *adverse possession* atau lembaga perolehan hak karena daluwarsa, kendatipun dalam konotasi dengan itikad baik. Perbedaannya hanya terletak pada penggunaan lembaga tersebut. Lembaga *rechtsverwerking*, yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan hak atas tanah yang semula miliknya, untuk mempertahankan kepemilikan tanah yang telah terdaftar dalam daftar umum, sedangkan *adverse possession* atau *verjaring* adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi mempunyai hak atas tanah yang semula dimiliki oleh orang lain, dengan tujuan untuk memperoleh pendaftarannya dalam daftar umum.⁸⁰

⁷⁹ Arie S. Hutagalung (1), *op. cit.*, hal. 82.

⁸⁰ Muhyidin, 2018, “Persepsi Hakim Tentang Positivisasi Lembaga *Rechtverwerking*”, *Law & Justice Journal*, Vol 1, No 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 74.

Pengukuhan Lembaga *Rechtsverwerking* dari kepustakaan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia terklasifikasi dalam beberapa putusan, antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 361/K.Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dimana Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat hukum pelepasan hak (*rechtsverwerking*) tanpa semau dari pihak tergugat adalah melanggar tata tertib dari hukum acara, maka putusannya yang berdasar pada pelepasan hak itu harus dibatalkan.⁸¹
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 70/K/Sip/1959 tanggal 7 Maret 1959. Kasus terjadi di Kotapraja, Malang, dengan Ketua Majelis Wirjono Prodjodikoro. Suatu tangkisan kadaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan, bahwa penggugat telah berulang kali minta dari tergugat, untuk menyerahkan tanah itu pada penggugat, hal mana berarti bahwa kadaluwarsa itu telah tertahan (*Gestuit*).
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 210/K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957. Kasus ini terjadi di Kabupaten Pangdeglang, Jawa Barat. Gugatan dinyatakan tidak diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*). Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut dilindungi,

⁸¹ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 67.

oleh karena dapat dianggap, bahwa ia adalah beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seseorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah.⁸²

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 239/K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958. Kasus terjadi di Tapanuli Selatan, bahwa walaupun si penggugat asli yang masih dibawah umur, adalah yang berhak atas sawah itu, tapi ibunya yang berkewajiban sebagai wali untuk memelihara hak si penggugat asli sampai ia menjadi dewasa, dan dalam perkara ini tampak kelalaian ibu penggugat asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh tergugat asli selama lebih kurang 18 tahun, dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak (*rechtsverwerking*) penggugat asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa.⁸³
5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976. Penggugat telah menduduki tanah tersebut secara terus-menerus selama 27 tahun tanpa adanya penolakan/keberatan dan secara hukum adat yang berlakukedua belah pihak, tidak mengenal lembaga “*verjaring*” tetapi hukum adat mengenal lembaga “pengaruh lampau waktu”. Pransangka atas tidak berhaknya Penggugat atas tanah yang menjadi objek perkara dapat dikesampingkan dikarenakan Tergugat tidak pernah mengajukan

⁸² Soebekti Tamara, 1961, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 31.

⁸³ *Ibid.*

keberatan atau bahkan menuntut pengembalian tanah tersebut yang seolah menimbulkan anggapan Tergugat telah melepaskan hak atas tanah yang menjadi objek perkara (*rechtsverwerking*). Penggugat yang telah menduduki tanah tersebut dalam waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur harus dilindungi oleh hukum.⁸⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah hanya memusatkan pada teknik untuk memperoleh data yang benar agar hasil pendaftaran dapat dipercaya, tetapi tidak disertai penegasan mengenai kebenaran data itu sesudah lewat jangka waktu tertentu tanpa ada pihak yang berkeratan, dan itikad baik pada pemegang sertifikat, dalam hukum, khususnya hukum adat selalu mendapat perlindungan. Akibatnya sertifikat selalu dapat digugat di pengadilan.⁸⁵ Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2), maka upaya perlindungan hak dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat dapat diberikan dengan dikukuhkannya lembaga *rechtsverwerking*.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

”Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata

⁸⁴ *Ibid*, hal. 34

⁸⁵ Arie S. Hutagalung (1), *op.cit*, hal. 89.

menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Tanah atau penerbitan sertipikat.”

Berdasar pada rumusan pasal tersebut ada beberapa unsur yang penting, yang harus dipenuhi, yaitu: Sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik; Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya; Sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan lebih dari lima tahun; dan Sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah bila tidak ada keberatan.

Adapun penerapan lembaga *rechtsverwerking* di Pengadilan terletak pada pendapat hukum Hakim, karena Hakim tidak diwajibkan mengikuti putusan Hakim sebelumnya yang mana berdasarkan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, Hakim harus mempertimbangkan putusannya berdasarkan hukum yang tertulis dan keadilan, dan dari hasil observasinya tidak banyak Hakim yang mau menggunakan ketentuan tersebut dalam pertimbangan hukumnya, satu alasan yang dikemukakan adalah bahwa ketentuan tersebut berasal dari yurisprudensi dan tidak ada kewajiban bagi mereka untuk mengikutinya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia.

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) sebagai produk orisinal pengaturan pertanahan nasional telah menciptakan perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan yang fundamental ini mengenai struktur perangkat hukumnya, konsepsi yang mendasarinya maupun isinya.⁸⁶

Mengacu pada penjelasan umum UUPA yang menyatakan secara tegas jikalau tujuan pokok dibentuknya aturan tersebut adalah sebagai dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur, sebagai dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan sebagai dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁸⁷

Poin menarik dari penjelasan umum UUPA di atas sekaligus selaras dengan topik penelitian penulis uraikan adalah UUPA sebagai ‘dasar untuk

⁸⁶ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 1-2.

⁸⁷ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lihat juga H. Muchsin, 1998, “Kebijakan Pertanahan Nasional (Telaah Kritis dalam Perspektif Historis)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 28, Nomor 4, hal. 264.

memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya'. Tindak lanjut dalam memberikan kepastian hukum sebagaimana dimaksudkan dengan dilakukannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam UUPA dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 19 yang berbunyi:

- 1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut."

Pendaftaran tanah dalam rumusan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.⁸⁸

⁸⁸ A. P. Parlindungan, *op.cit*, hal. 15.

Pendaftaran tanah ditujukan agar pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat, sehingga eksistensi hak dari pemilik tanah menjadi terjamin/diakui. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.⁸⁹

Konkritisasi lanjutan dari ketentuan Pasal 19 UUPA (secara khusus) dan sistem pertanahan nasional (secara umum), dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah).⁹⁰ Ketentuan Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah menyatakan definisi dari pendaftaran tanah itu sebagai:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

⁸⁹ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, hal. 289.

⁹⁰ Pasal 13 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengenal 2 (dua) macam bentuk Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN”, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.”

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Objek dari pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara. Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah, secara jelas akan memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Berkenaan dengan hak-hak atas tanah⁹¹, mengacu pada ketentuan yang termuat dalam UUPA, secara khusus dalam ketentuan Pasal 2 *jo* Pasal 4 ayat (1) *jo* Pasal 16 ayat (1) UUPA terklasifikasi menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.⁹²

Berdasar pada klasifikasi hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, berikut merupakan beberapa hak atas tanah yang dominan, diantaranya:

⁹¹ Menurut pendapat Boedi Harsono, UUPA sejatinya telah menetapkan tata jenjang/hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah material, yakni Hak Bangsa sebagai hak tertinggi, Hak menguasai dari negara, Hak ulayat masyarakat Hukum Adat, dan Hak perorangan/individual. Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 206.

⁹² Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah **Hak Gadai**, **Hak Usaha Bagi Hasil**, **Hak Menumpang** dan **Hak Sewa Tanah Pertanian** diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

1. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak terkuat atas suatu tanah, dalam arti hak ini bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak lainnya. Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi ‘Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.’ Berdasar pada ketentuan pasal tersebut, Ali Achmad Chomzah menjelaskan maksud dari frasa turun-temurun sebagai hak atas tanah yang dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya; frasa terkuat bermakna jikalau Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain; frasa terpenuh bermakna Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.⁹³

Paparan di atas setidaknya mengandung paham bahwasanya Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan

⁹³ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 5-6.

hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut KUHPerdara, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yang pada pokoknya berkaitan dengan fungsi sosial atas tanah.⁹⁴

Hak Milik dapat diperoleh maka dapat pula dihapuskan, berdasar pada ketentuan Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus oleh karena, *pertama*, tanah tersebut kembali (jatuh) kepada negara dikarenakan pencabutan hak, penyerahan secara sukarela, ditelantarkan serta alasan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA dan kedua dikarenakan tanah tersebut musnah (dalam hal ini dikarenakan bencana alam).

Bukti kepemilikan dari hak milik atas suatu tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Muatan sederhana dari suatu SHM berisikan setidaknya jenis hak atas tanah dalam hal ini adalah hak milik, pemegang hak, keterangan fisik tentang tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

2. Hak Pakai

Merujuk pada ketentuan yang termuat dalam Pasal 41 UUPA menyatakan jikalau Hak Pakai adalah ‘hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara

⁹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 30.

atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Berkenaan dengan Hak Pakai di atas, Urip Santoso memberikan pandangan terhadap frasa ‘menggunakan’ merujuk pada kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan frasa ‘memungut hasil’ menunjuk pada pengertian untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.⁹⁵

Asal tanah hak pakai ada bermacam-macam. Merujuk pada pengertian Hak Pakai pada Pasal 41 ayat (1) UUPA, dapat diketahui bahwa asal tanah hak pakai adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah memberikan tambahan asal tanah hak pakai, yakni meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Hak pakai atas tanah negara pemberiannya dilakukan dengan keputusan dari menteri atau pejabat yang berwenang, sedangkan

⁹⁵ Urip Santoso (1), 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 118.

hak pakai atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Adapun tata cara dan syarat pemberian hak atas tanah negara dan hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemilik tanah yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dengan didaftarkannya akta tersebut maka hak pakai atas tanah hak milik akan mengikat pihak ketiga.

Berkaitan dengan jangka waktu dari Hak Pakai, UUPA tidak memberikan batasan secara eksplisit. Kondisi tersebut kemudian ditindaklanjuti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Mengacu pada ketentuan Pasal 45, disebutkan jikalau

jangka waktu hak pakai atas tanah negara untuk pertama kali diberikan dalam waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, untuk kemudian dapat diperpanjang dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan apabila perpanjangan tersebut telah berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama. Ketentuan yang sama juga berlaku terhadap hak pakai atas tanah pengelolaan, sedangkan untuk hak pakai atas hak milik, berdasarkan Pasal 49 disebutkan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh lima tahun) dan tidak dapat diperpanjang, namun hak pakai atas hak milik tersebut dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

3. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diatur secara terperinci dalam ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA yang pada pokoknya menyatakan jikalau Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha hanya dapat diberikan di atas tanah negara, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa tanah tersebut tidak berasal dari tanah negara. Hak guna usaha yang berasal dari tanah hak, tanah

hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti rugi.⁹⁶ Berpedoman pada penjelasan Pasal 28 UUPA diuraikan secara rinci jikalau:

“Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam Pasal 55.”

Hak Guna Usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun. Ketentuan perihal jangka waktu tersebut diatur dalam Pasal 29 UUPA jo Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.

Berkenaan dengan hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana ditentukan dalam Pasal 34 UUPA terjadinya karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk

⁹⁶ *Ibid*, hal. 102.

kepentingan umum, ditelantarkan tanahnya musnah dan sebab lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA.

4. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pengertian Hak Guna Bangunan termuat dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA tersebut, dapat dipahami jikalau pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁹⁷ Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Hak Guna Bangunan juga dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Sifat dari Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti

⁹⁷ Ali Achmad Chomza, *op.cit*, hal. 190.

dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain, jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi, dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain, dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.⁹⁸

Perihal hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 40 UUPA, yang pada pokoknya menegaskan jikalau Hak Guna Bangunan dapat hapus jikalau jangka waktunya telah berakhir, Hak Guna Bangunan tersebut dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, tanah tersebut ditelantarkan, tanah itu musnah, dan ketentuan lain sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 36 ayat (2) UUPA.

Pengaturan tentang hapusnya Hak Guna Bangunan juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, diantaranya jangka waktu berakhir sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya, dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/atau Pasal 14; putusan

⁹⁸ *Ibid*, hal. 31

pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, ditelantarkan, tanahnya musnah, ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Keempat hak atas tanah di atas tergolong dalam hak tetap, kendati ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA masih terdapat hak lain, menurut pandangan Darwin Ginting, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan tidak termasuk hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hak membuka tanah dan hak memungut hasil tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya dalam hal menggunakan tanah serta mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kedua hak ini adalah pengejawantahan hak ulayat dalam hubungan dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya.⁹⁹

Selain hak atas tanah dalam UUPA sebagaimana dijabarkan oleh penulis di atas (penulis mengklasifikasikan hak atas tanah sebelumnya berlakunya UUPA sebagai ‘hak atas tanah baru’), berdasarkan ketentuan Peralihan dalam UUPA, terdapat pula hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat meliputi, Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, Hak *Opstall* (penulis mengklasifikasikan hak-hak tersebut sebagai bagian hak lama atas tanah).¹⁰⁰

⁹⁹ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 70.

¹⁰⁰ Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, Hak *Opstall* dan lain sebagainya sebagai bagian dari tanah hak Barat diatur dalam ketentuan *Overschrijvings Ordonnantie* (stbl. 1834-27). Lihat Hardianingsih, 1994, “Analisis Pertanggungjawaban Kepala Desa Dalam Rangka Pendaftaran

Klasifikasi hak-hak atas tanah di atas, dalam pemaknaan yang sederhana, Hak *Eigendom* (*Recht van Eigendom*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi akan pencabutan atas kebendaan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi. Hak *Erfpacht* (*Recht van Erfpacht*) berdasar pada ketentuan Pasal 720 KUHPerdata merupakan hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada sipemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang maupun pendapatan lainnya.

Hak *Opstal* (*Recht van Opstal*), berdasarkan ketentuan Pasal 711 KUHPerdata merupakan hak numpang karang yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain. Hak *Opstal* dapat pula dimaknai sebagai suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman diatas tanah milik orang lain. Ketiga hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat (hak lama atas tanah), pasca

Konversi Bekas Hak Milik Adat (Studi di Wilayah Kecamatan Tanah Sareal Kotamadya Bogor)", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 24, Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 469.

diberlakukannya UUPA wajib dikonversikan menjadi hak baru atas tanah. Pengaturan konversi dipertegas dengan kemunculan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat. Terbitnya Keputusan Presiden (Keppres) tersebut ditindaklanjuti dengan dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970 tentang Penyelesaian Konversi Hak-Hak Barat Menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

Ketentuan peralihan UUPA juga mengatur bentuk konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat menjadi hak atas tanah baru, antara lain¹⁰¹:

1. Hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik meliputi: hak eigendom atas tanah [Pasal I ayat (1)]
2. Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna usaha meliputi: Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar [Pasal III ayat (1)] dan Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar [Pasal IV ayat (1)];
3. Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna bangunan meliputi: Hak eigendom kepunyaan orang/ badan hukum asing [(Pasal I ayat

¹⁰¹ Mengacu pada ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang pada pokoknya menyatakan jikalau permohonan konversi wajib dilakukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

- (3)], Hak opstall atau hak erfpacht yang membebani hak eigendom [Pasal I ayat (4)], dan Hak opstall dan hak erfpacht untuk perumahan (Pasal V);
4. Hak-hak yang dikonversi menjadi hak pakai meliputi: hak eigendom kepunyaan pemerintahan negara asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan [Pasal I ayat (2)]; dan
5. Hak-hak yang setelah dikonversi menjadi hapus meliputi: hak erfpacht untuk pertanian kecil [Pasal III ayat (2)].

Berikut penulis sajikan bagan koversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat sebagai gambaran yang jelas.

Jenis Hak Atas Tanah Barat	Hasil Konversi
Hak Eigendom	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hak milik; ▪ Hak Pakai, untuk eigendom milik Pemerintah Asing yang dipergunakan untuk rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan; ▪ Hak Guna Bangunan, untuk eigendom milik orang asing.
Hak Opstal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hak Guna Bangunan, untuk perumahan dan bangunan
Hak Erfpacht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hak Guna usaha, untuk perusahaan kebun besar; ▪ Hak Guna Bangunan untuk Perumahan

Bagan 3.1 Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat¹⁰²

Sistem pertanahan nasional selain mengatur tentang hak baru atas tanah sebagaimana diamanatkan melalui UUPA dan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat, terdapat pula bekas hak-hak Indonesia atas

¹⁰² Annisa Dwilestari, 2019, "Kepastian Hukum Hak-Hak Barat Yang Belum Didaftarkan Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997", *Dinamika*, Vol. 25. No. 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Malang, hal. 3.

tanah. Hak-hak atas tanah Indonesia sebagaimana dimaksudkan oleh penulis di atas dapat diklasifikasikan menjadi hak tanah adat dan pada umumnya tunduk pada ketentuan KUHPerdara (BW), sekalipun terdapat penguasaan terhadap tanah oleh orang-orang pribumi adalah tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.¹⁰³

Golongan Bumi Putera umumnya tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat *uniform*, namun secara sporadis ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti Grant Sultan Deli, Grant lama, Grant Kejuruan, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga-Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster. Terkhusus untuk wilayah Pulau Jawa, dikenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petuk, ketitir, dan letter C.

Paparan pada bagian sebelumnya perihal jenis-jenis hak atas tanah, baik hak atas tanah baru yang tercantum dalam ketentuan UUPA dan -secara khusus- hak atas tanah lama yang eksistensinya masih diakui hingga saat ini, kendati berdasarkan ketentuan UUPA jikalau hak-hak atas tanah asal konversi hak lama (secara khusus hak barat) akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dan setelah tenggang waktu tersebut berakhir menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun

¹⁰³ A. P. Parlindungan, *op.cit*, hal. 76.

1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Eksistensi tanah yang belum terkonversi sebagaimana dipaparkan di atas tersebut diperkuat dengan Data yang disampaikan oleh Kementerian Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan jikalau dari total 126 juta bidang tanah di Indonesia, masih terdapat 82 juta yang belum bersertifikat. Artinya masih terdapat 44 juta bidang tanah yang tidak terdaftar, baik tanah yang berasal dari hak tanah barat, hak tanah Indonesia dan/atau tanah yang sama sekali belum diketahui alas haknya.¹⁰⁴

Sejatinya setipikat hak atas tanah hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna sebagaimana dijelaskan secara eksplisit dalam UUPA dan Peraturan Pelaksananya, dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut bermakna jikalau keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Diakses melalui <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3823561/berapa-juta-bidang-tanah-belum-bersertifikat-ini-kata-menteri-atr> diakses pada tanggal 12 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB.

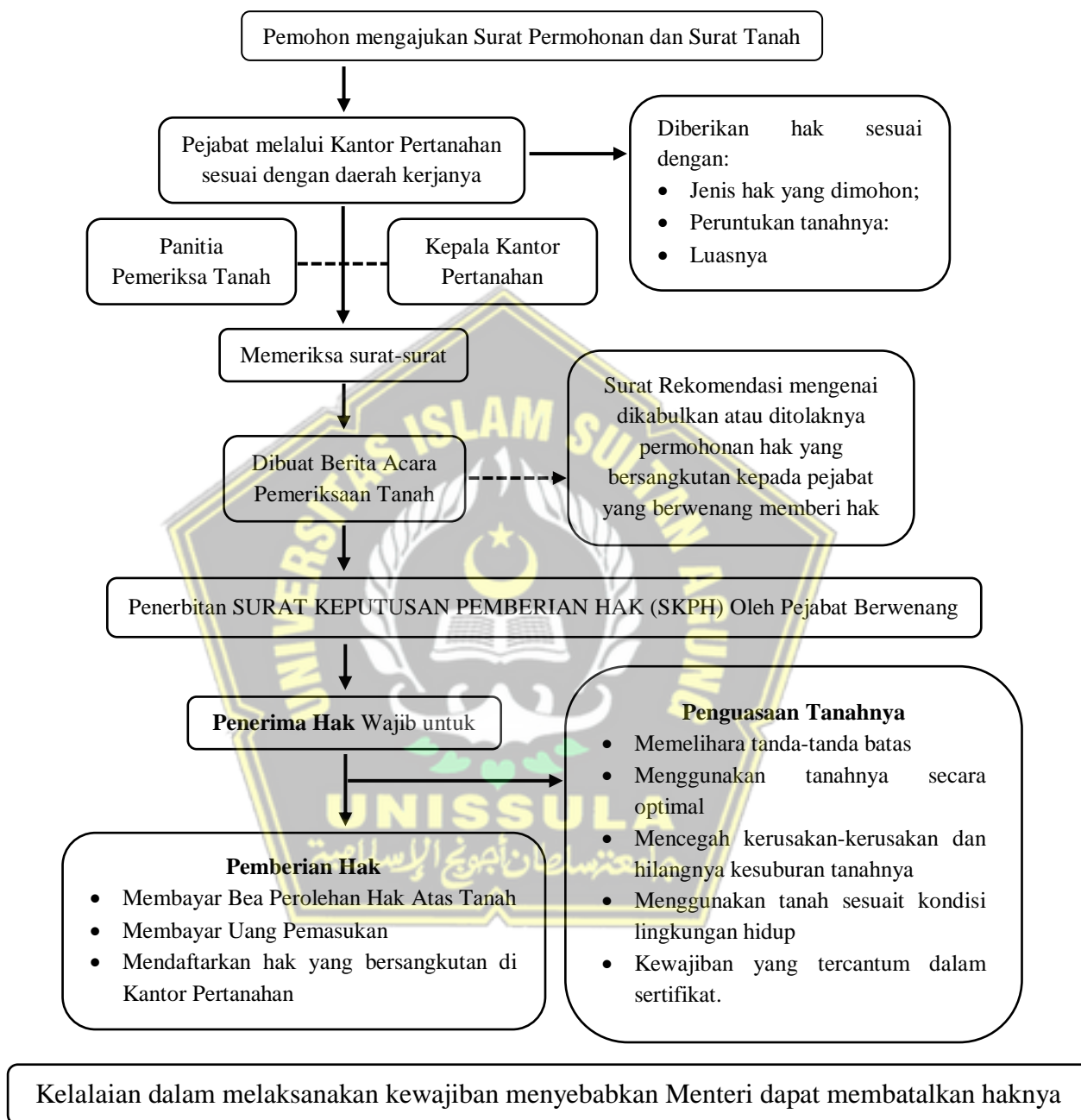
¹⁰⁵ Arie S. Hutagalung (3), *op.cit*, hal. 329.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah meliputi ‘pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat’. Makna hukum dari frasa ‘kuat’ dalam ketentuan tersebut merujuk pada kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan Pendaftaran tanah, dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi dalam Pendaftaran Tanah yang digunakan bukan sistem positif, jika yang digunakan adalah sistem publikasi positif, maka frasa yang tepat adalah ‘mutlak’. Kendati sistem pembuktian negatif dengan frasa ‘kuat’ sebagaimana dijelaskan sebelumnya tidak merujuk pada sistem pembuktian negatif murni dikarenakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA jikalau pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud diselenggarakan oleh Pemerintah sebagai wujud ‘jaminan akan kepastian hukum’. Ketentuan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA juga menyatakan bahwasanya pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat untuk suatu peristiwa maupun perbuatan hukum tertentu mengenai Tanah. Ketentuan tersebut kemudian dilanjutkan pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰⁶

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Pendaftaran Tanah kemudian ditindaklanjuti dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak

¹⁰⁶ Urip Santoso (2), 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 248.

Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Adapun mekanisme permohonan hak atas tanah penulis sarikan dalam suatu skema, sebagai berikut:



Bagan 3.2. Proses Permohonan Hak atas Tanah¹⁰⁷

¹⁰⁷ Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia, *Lex Privatum*, Vol. II, No. 3, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, hal. 29-32.

Berkaitan dengan substansi kebaruaran yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam kaitannya dengan perolehan hak atas melalui pendaftaran hak atas tanah adalah kehadiran lembaga *rechtsverwerking*. Munculnya lembaga ini diprakarsai oleh tuntutan akan penyempurnaan sistem publikasi negatif yang dirasakan memiliki kelemahan-kelemahan terutama dalam hal kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat dan pihak yang ketiga yang beritikad baik.¹⁰⁸

Sistem publikasi negatif biasanya diikuti dengan lembaga kadaluwarsa dalam peraturan kepemilikan tanah, tetapi UUPA yang bersumber dari Hukum Adat tidak mengenal lembaga kadaluwarsa, yang mana berasal dari hukum barat. Sistem pertanahan dalam perspektif hukum adat secara insidental mengakui eksistensi dari lembaga yang serupa dengan lembaga *rechtsverwerking*, yaitu apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut.¹⁰⁹

Lembaga ini sejalan dengan hukum adat yang mana tanah merupakan milik bersama masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak dipergunakan, sama halnya dengan menelantarkan tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Menurut Arie S. Hutagalung, secara eksplisit lembaga

¹⁰⁸ Arie S. Hutagalung (1), *op.cit*, hal. 82.

¹⁰⁹ Sri Hajati *et.al*, 2017, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, hal. 16.

serupa ada di dalam UUPA yaitu hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan.¹¹⁰

Terminologi yang paling sederhana terhadap lembaga *rechtsverwerking* diartikan sebagai suatu kondisi ‘hilangnya hak untuk menuntut’. Seseorang mempunyai tanah tetapi dalam jangka waktu tertentu telah membiarkan tanahnya tidak diurus dan tanah tersebut dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik maka tidak seseorang tersebut tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah dari orang yang mempergunakan tanah tersebut. Lembaga tersebut diadaptasi dari prinsip yang terdapat dalam sistem hukum adat nasional dimana tanah merupakan milik masyarakat adat yang penggunaannya ditujukan untuk kepentingan bersama dan tidak diperkenankan untuk dimiliki tanpa dipergunakan.¹¹¹

Perspektif hukum positif, secara khusus dalam ketentuan induk peraturan pertanahan nasional, lembaga *rechtsverwerking* dapat dijumpai secara eksplisit dalam Pasal 27 UUPA yang pada pokoknya mengatur perihal hapusnya Hak Milik karena ditelantarkan, Pasal 40 perihal hapusnya Hak Guna Bangunan karena ditelantarkan, Pasal 45 UUPA perihal hapusnya Hak Guna Usaha karena ditelantarkan. Pembahasan perihal mekanisme perolehan hak atas tanah melalui lembaga *Rechtsverwerking* akan berfokus pada ‘pembuktian hak lama’ sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah), yang berbunyi:

¹¹⁰ *Ibid*, hal. 89.

¹¹¹ Arie S. Hutagalung (3), *op.cit*, hal. 337.

“(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat: (a). Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; dan (b). Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

Rumusan pengaturan yang terdapat dalam Pasal 24 PP Pendaftaran di atas menandakan bahwasanya hak-hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak lama harus dibuktikan terlebih dahulu kepemilikannya. Bukti yang dimaksud dalam ketentuan tersebut dipertegas kembali dalam Penjelasan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah, sebagai berikut¹¹²:

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnatie* (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnatie* (Staatsblad 1834-27), sejak berlakunya

¹¹² Penjelasan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah.

UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
7. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
8. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
9. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau

10. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
11. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Kedua belas tanda bukti penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah, serta jikalau tidak ada satupun alat bukti dari keduabelas sebagai disebutkan, maka pembuktiannya harus dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Berkaitan dengan paparan tersebut, dikaitkan dengan mekanisme perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi¹¹³:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 tahun sejak

¹¹³ Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Tanah atau penerbitan sertipikat.”

Terhadap ketentuan tersebut, frasa ‘mempunyai hak atas tanah’ jika dikorelasikan dalam konteks hak-hak lama atas tanah maka termasuk pula dalam lingkup ketentuan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut dalam pandangan penulis merupakan konkritisasi dari upaya perlindungan hak dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, baik yang sudah dikonversi (hak-hak baru) maupun yang masih berladaskan hak-hak lama.

Hak atas tanah dalam sistem pertanahan nasional dewasa ini diatur dalam ketentuan 16 ayat (1) UUPA dengan sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif sebagaimana tercermin dalam PP Pendaftaran Tanah. Pemilihan sistem tersebut kemudian ‘melahirkan’ corak khusus, yakni dengan hadirnya lembaga *rechtsverwerking* yang kedudukannya diakui dan diatur dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah.

Lembaga *rechtsverwerking* sebagai salah satu instrumen perolehan hak atas tanah dalam sistem pertanahan nasional yang diatur dalam PP Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dijabarkan sebelumnya, jika dikaji dari perspektif teori kepastian hukum sebagaimana disampaikan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum hadir untuk menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Kepastian hukum dalam pandangan Gustav Radbruch

sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo didasarkan pada 4 (empat) postulat¹¹⁴: Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan; Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan; Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan; dan Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Simplifikasi dari keempat postulat dari anasir kepastian hukum di atas kemudian dimaknai dalam ketersediaan akan hukum positif atau peraturan tertulis yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat serta harus ditaati sekalipun peraturan tersebut dianggap atau dinilai kurang adil. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dalam hal ini tentunya adalah pemerintah, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹¹⁵

Selaras dengan pemaknaan tersebut, Maria S.W. Sumardjono berpandangan bahwasanya kepastian hukum memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan

¹¹⁴ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 45.

¹¹⁵ *Ibid.*

perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.¹¹⁶

Berpijak pada paparan-paparan di atas, anasir ‘kepastian hukum’ dikaitkan dengan konteks pertanahan, setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh tanah, dalam hal ini merujuk pada hak terhadap tanah. Sejalan dengan ketentuan tersebut, konsideran UUPA secara rigid menyatakan bahwasanya ‘kebutuhan akan suatu hukum agrarian nasional melalui kehadiran UUPA yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia’. Tujuan yang terkandung dalam konsideran UUPA tersebut kemudian diterjemahkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya segala macam hak atas permukaan bumi, yang dalam hal ini disebut sebagai tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum’.

Pengakuan yang terkandung dalam UUPA di atas menjadi awal penerjemahan ‘kepastian hukum’ dalam konteks pertanahan dimana postulat pertama mengkehendaki adanya suatu aturan baku yang tertulis dan lazim disebut sebagai peraturan perundang-undangan. Telusur kedudukan lembaga *rechtsverwerking* dalam hukum pertanahan nasional dari perspektif kepastian hukum diejawantahkan dalam ketentuan-ketentuan sebagaimana

¹¹⁶ Maria S.W. Sumardjono, 1997, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, *Makalah* pada seminar di Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1.

telah disebutkan sebelumnya, yakni dalam PP Pendaftaran Tanah. Sebagai salah satu mekanisme perolehan hak atas tanah, keberadaan lembaga *rechtsverwerking* yang diakui dan diimitasi dari konsepsi hukum tanah adat menjadi penanda postulat kedua dan ketiga yakni hukum itu didasarkan atas fakta dan fakta itu harus jelas. Penjelasan terhadap kedua postulat ini didasarkan pada telah diakuinya lembaga tersebut dalam waktu yang lama dan merupakan ‘kristalisasi’ dari kehidupan masyarakat adat yang telah ada jauh sebelum adanya aturan tertulis, dalam hal ini PP Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian sebagaimana telah disampaikan di atas, maka kedudukan lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia bersumber dari hukum tanah adat yang kemudian ditransplantasikan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan nasional, yakni PP Pendaftaran Tanah, secara khusus dalam Pasal 32. Adanya pengaturan yang jelas terkait dengan eksistensi lembaga *rechtsverwerking* dalam hukum pertanahan nasional merupakan presentasi dari salah satu tujuan dari hukum yakni kepastian hukum.

B. Analisa Yuridis Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Konsepsi Keadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019).

Pemaparan perihal eksistensi dan pengaturan lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan nasional sebagaimana telah disampaikan pada bagian sebelum, secara substansial merupakan manifestasi dari rumusan yang terkandung dalam UUPA, diantara semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan asas kewajiban pemeliharaan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 6 dan Pasal 15 UUPA. Semua orang mempunyai yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah dan kemudian terbentuk hak atas tanah dibebani kewajiban untuk memelihara tanah tersebut. Kewajiban ini mengandung makna bahwa orang yang bersangkutan harus menggunakan atau mengusahakan tanahnya secara berkesinambungan sehingga tercipta hubungan hukum, apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka hak yang sudah diperoleh tersebut menjadi hapus.¹¹⁷

Berpedoman pada ketentuan-ketentuan yuridis merupakan konsekuensi logis dari pilihan sistem hukum yang diadopsi, tidak terkecuali dalam konteks pertanahan dan jika diperinci lagi, dalam kaitannya dengan pelaksanaan lembaga *a quo*. Sebagai wujud presentasi utuh, selain dari aspek hukum positif, penulis juga akan menjabarkan sekaligus menganalisis *pattern* penerapan lembaga tersebut dalam perkara-perkara yang telah

¹¹⁷ Nurhasan Ismail, 2007, "Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Nasional", *Mimbar Hukum*, Vol. 19, No. 2, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal. 194.

diputus oleh pengadilan kemudian berujung pada analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019.¹¹⁸

Pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *a quo* adalah **PT. Bumi Serpong Damai** (sebagai Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) melawan **Para Ahli Waris Ketié Sentana antara lain Netty, John, Leontine, Costansia, Bernardus, Kitty dan Jenny** (sebagai Para Termohon Peninjauan Kembali I-VII/Para Termohon Kasasi I-VII/Para Pembanding I-VII/Para Tergugat I-VII), **Lurah (dahulu Kepala Desa) Rawa Buntu** (sebagai Termohon Peninjauan Kembali VIII/Termohon Kasasi VIII/Pembanding VIII/Tergugat VIII) dan **Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan Rawa Buntu** (sebagai Termohon Peninjauan Kembali IX/Termohon Kasasi IX/Pembanding IX/Tergugat IX).

Objek sengketa dalam perkara tersebut adalah sebidang tanah yang terletak di kampung Cicentang, Kelurahan Rawa Buntu dahulu Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dengan luas 28.030 M² (dua puluh delapan ribu tiga puluh meter persegi). Berkaitan dengan keterangan para pihak yang terlibat dalam perkara *a quo* serta objek yang menjadi sengketa, Penggugat mendalilkan jikalau pada tanggal tanggal 19 September 2005, Penggugat telah **menerima penyerahan hak atas tanah ex asset Desa Rawa Buntu dari Tergugat VIII** dengan dasar Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Ex Asset Desa Untuk Kepentingan Swasta Nomor: **593/527-SPH/2005 tanggal 19 September 2005**.

¹¹⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019 *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2576 K/Pdt/2018 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 118/PDT/2017/PT.BTN *jo* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 197/Pdt.G/2016.Tng.

Terbitnya surat pelepasan hak atas tanah ex asset Desa *a quo* didasarkan pada **Girik C No.I dan Girik C No.II** dan tercatat dalam Buku C Desa Rawa Buntu. Sebelumnya juga, Tergugat IX telah menerbitkan Surat Keputusan Badan Perwakilan Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Banten, **Nomor: 1/SK/Ds.Ru/2005 tanggal 19 Juli 2005** Tentang Pelepasan Tanah Milik Desa Rawa Buntu di Kampung Cigentang Desa Rawa Buntu Seluas Lebih Kurang 28.000 M², dimana dalam keputusan tersebut Tergugat IX telah memutuskan menyetujui Pelepasan Tanah Milik Desa berupa tanah darat di kampung Cigentang, Desa Rawa Buntu seluas ± 28.000 M² kepada Penggugat.

Terhadap hal-hal tersebut, Tergugat I-VII mengklaim jikalau objek sengketa *a quo* merupakan milik Ny. Keti Sentana dengan bukti berupa **Girik C.117**. Atas dasar tersebut, Tergugat I mengajukan klaim kepemilikan atas tanah tersebut Tergugat VIII, disamping itu pada tahun 2012 Tergugat I pernah mengajukan permohonan untuk mensertifikatkan tanah *a quo* kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan sekitar tahun 2014 pernah juga mengajukan permohonan untuk mensertifikatkan tanah *a quo* kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

Permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan surat keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan agar tidak menerbitkan sertipikat atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat tersebut. Bahkan pada tahun 2015 Tergugat I pernah juga

mengajukan permohonan pembatalan penyerahan/pengalihan hak atas tanah *a quo* kepada Kementerian Dalam Negeri.

Tergugat juga mempersoalkan pelepasan hak atas tanah desa dari Tergugat VIII kepada Penggugat dengan menyatakan tindak dari Tergugat VIII bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundangan-undangan. Tergugat menyatakan pelepasan hak atas tanah desa tersebut yang terlaksana pada tanggal 19 Juli 2005 tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, sesuai dengan ketentuan Pasal 206 yang pada intinya mengatur perihal wewenang Kepala Desa antara lain perihal urusan pemerintahan yang sudah ada berdasarkan hak asal-usul desa; urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan kabupaten/kota yang diserahkan pengaturannya kepada desa; tugas pembantuan dari Pemerintah, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota; urusan pemerintahan lainnya yang oleh peraturan perundang-undangan diserahkan kepada desa. Atas dasar tersebut, Tergugat menyatakan secara tegas jikalau Kepala Desa tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pelepasan hak atau penjualan atas tanah milik desa, dalam hal ini adalah tanah yang menjadi objek sengketa.

Berdasarkan uraian kronologis dan duduk perkara di atas, kedua pihak yang berperkara menyampaikan klaim atas objek perkara dimana Penggugat (Pemohon PK) menyatakan dasar penguasaan atas objek perkara atas dasar Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Ex Asset Desa Untuk Kepentingan Swasta Nomor: 593/527-SPH/2005 tanggal 19 September

2005, sedangkan para Tergugat (Para Termohon PK) menyatakan dasar kepemilikan atas tanah objek perkara atas dasar ex Girik C.117 atas nama orang tua para Tergugat.

Terhadap dalil yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang berperkara di atas didasarkan pada bukti yang tertulis, dalam hal ini adalah Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Ex Asset Desa Untuk Kepentingan Swasta Nomor: 593/527-SPH/2005 dari Pemohon PK dan ex Girik C.117 dari Termohon PK. Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, dalam kaitannya dengan perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* yang mengharuskan dibuktikan terlebih dahulu adalah, pertama, adanya bukti kepemilikan atas tanah berupa 'sertipikat' yang didalamnya terdapat bukti data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data ada dalam surat ukur dan buku tanah. Kedua, terbitnya sertipikat atas tanah yang dimaksud diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata. Ketiga, tidak adanya keberatan/gugatan dari pihak yang merasa memiliki hak terhadap tanah tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

Menelisik fakta-fakta terhadap perkara sebagaimana disebutkan di atas, maka ketentuan yang terdapat dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah tidak dapat diterapkan sebab bukti atas tanah yang dihadirkan oleh kedua belah pihak masih didasarkan pada hak atas tanah lama Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Ex Asset Desa Untuk Kepentingan Swasta Nomor: 593/527-SPH/2005 yang dikeluarkan dengan dasar Girik C Nomor I

dan Girik C Nomor II atas nama Desa Rawa Buntu dan *ex* Girik C.117. Terhadap fakta tersebut, maka merujuk pada ketentuan yang terdapat dalam PP Pendaftaran Tanah, apabila bukti atas tanah masih didasarkan atas hak lama, ketentuan yang digunakan adalah Pasal 24 yang pada pokoknya mensyaratkan adanya alat-alat bukti tertulis, keterangan atau pernyataan saksi yang kadar kebenarannya dapat diakui dan/atau apabila kedua poin tersebut tidak ada, maka harus dibuktikan dengan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut yang dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya dan penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat atau pihak lainnya.

Kedua pasal yang terdapat dalam PP Pendaftaran Tanah tersebutlah yang digunakan sebagai rujukan pokok apabila terdapat perselisihan dalam hal perolehan hak atas suatu bidang tanah dan apabila salah satu atau kedua alat bukti yang ada masih didasarkan pada hak atas tanah lama, maka segala prasyarat yang ditentukan dalam Pasal 24 harus dibuktikan terlebih dahulu, dan apabila ketentuan tersebut sudah terpenuhi diikuti dengan terbitnya sertipkat terhadap tanah yang dikuasai (permohonan hak atas tanah telah disetujui) diikuti dengan adanya keberatan atau gugatan terhadap tanah tersebut, maka ketentuan Pasal 32 menjadi prasyarat selanjutnya.

Mencermati fakta yang terungkap dimana pihak Termohon Kasasi berdalil bahwasanya objek perkara yang didasarkan atas *ex* Girik C.117 atas nama orang tua dari Termohon Kasasi telah dikuasai jauh sebelum Tahun

1959 dan sejak tahun yang sama pula, di atas tanah yang menjadi objek perkara telah dibangun rumah-rumah, sekolah dan tanah *a quo* telah menjadi aset Desa Rawa Buntu serta dari pihak Termohon Kasasi tidak mengajukan keberatan dan sudah tidak dikusai juga. Hal tersebut turut disampaikan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan Putusan PK yang menyatakan sebagai berikut:

“Tergugat I hingga Tergugat VII (Para Termohon PK) tidak pernah menguasai objek sengketa, karena di atas tanah yang diklaim oleh Tergugat I sebagai miliknya telah dibangun rumah-rumah, sekolah (SMP), tanah mana menjadi aset Desa Rawa Buntu berdasarkan Girik C Nomor 1 dan Girik C Nomor II, sedangkan orang tua Termohon PK tidak pernah mengajukan keberatan atas penguasaan yang dilakukan oleh masyarakat sejak tahun 1959 lalu”

Fakta inilah yang kemudian menjadi dasar terpenuhinya atau tidak ketentuan yang terdapat dalam Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah, dalam hal ini berkenaan dengan penguasaan fisik tanah dengan itikad baik. Makna hukum dari prasyarat tersebut adalah tanah yang dikuasai harus dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan mempunyai fungsi sosial. Majelis Hakim kemudian dalam pertimbangannya menyatakan:

“Kalaupun benar dahulunya objek sengketa adalah milik orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tidak pernah mengajukan keberatan atas penguasaan yang dilakukan oleh masyarakat dan Kelurahan Rawa Buntu, Ny. Keti sentana dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung telah melepaskan haknya atas objek sengketa (*rechtsverwerking*), karena selama kurang lebih enam puluh tahun tidak menguasai objek sengketa sehingga Tergugat I sampai dengan Tergugat VII telah kehilangan haknya atas objek sengketa, sebaliknya orang yang menguasai tanah dalam waktu lama patut dan adil diberikan hak milik, selanjutnya yang

menerima pengalihan hak harus dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik;”

Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan PK a quo, dalam pandangan penulis telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 jo Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, dimana lembaga *rechtsverwerking* telah diterapkan sesuai dengan ketentuan yang beralaku. Putusan MA di tingkat PK yang menyatakan Pemohon PK sebagai pemilik yang sah dari tanah yang menjadi objek perkara juga telah mencerminkan anasir keadilan sebagaimana disampaikan oleh John Rawls. Salah satu prinsip Keadilan versi John Rawls adalah *the principle of fair equality of opportunity* atau prinsip persamaan yang adil atas kesempatan dalam hal ini merujuk pada terbukanya peluang (*opportunity*) terhadap semua orang tanpa memandang posisi atau kedudukan yang kurang beruntung untuk meningkatkan prospek hidupnya.¹¹⁹

Tersedianya peluang (*opportunity*) bagi setiap orang dalam menggapai *the principle of fair equality of opportunity* dalam pandangan Rawls merupakan cerminan dari pelaksanaan hak dan kewajiban yang dimanifestasikan dalam suatu konstitusi atau hukum yang mengandung kesamaan minimum bagi setiap orang. Pengejawantahan prinsip keadilan dalam pandangan Rawls sebagaimana disebutkan sebelumnya dalam perkara di atas dapat dirunut melalui fakta bahwasanya pihak Termohon PK tidak menjalankan kewajibannya dimana objek perkara sudah tidak dikuasai

¹¹⁹ Rosalinda Elsina Latumahina, *op.cit*, hal. 372.

lagi dalam jangka waktu yang lama dan tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

C. Contoh Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah

Berikut penulis sajikan contoh surat pernyataan penyerahan hak atas tanah yang dalam perkara yang penulis teliti merupakan salah satu alat bukti yang dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya, sebagai berikut:

SURAT PERNYATAAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH

Nomor: 539/527-SPH/2005

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. Pemerintahan Desa Rawa Buntu, berkedudukan di Jalan Raya Rawa Buntu Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang yang diwakili oleh Agus Putin sebagai Kepala Desa Rawa Buntu. Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA (yang menyerahkan)
- II. PT. Bumi Serpong Damai berkedudukan di *Green Office Park*, Nomor 1, Jalan BSD Boulevard, Cisauk, Sampora, Tangerang, yang diwakili oleh Petrus Alfredo sebagai Direktur Utama. Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA (yang menerima penyerahan).

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. PIHAK PERTAMA telah menyerahkan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA telah menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA berupa:

Sebidang/Sebagian	: Tanah Pekarangan
Yang dikuatkan dengan	: Surat Kepala Desa Rawa Buntu Nomor 141/28/DS.RU/2005 tertanggal 28 Juni 2005 perihal Permohonan persetujuan pengalihan/Pelimpahan asset tanah Desa Kampung Cicentang, Rawa Buntu; Surat Hasil Musyawarah Desa Rawa Buntu Nomor 145/27/DS.RU/2005; Surat Rekomendasi Camat Serpong Nomor 143.4/452-Kec.Srp perihal REKOMENDASI tertanggal 15 Agustus 2005; Surat Bupati Tangerang Nomor 143.4/4018-Otdes tertanggal 13 September 2005 Perihal : Persetujuan Pelepasan Tanah Kas Desa Rawa Buntu Kecamatan Serpong.
Alas Hak	: Girik C Nomor I dan Girik C Nomor II
Luas	: ± 28.000 M2
Terletak di a. Desa	: Rawa Buntu
b. Kecamatan	: Kecamatan Serpong
c. Kabupaten	: Tangerang

d. Provinsi : Banten

dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan tanah : BSD (Perumahan Cluster De Latinos)

Timur berbatasan dengan tanah : Jalan Raya Rawabuntu

Selatan berbatasan dengan tanah : Jalan

Barat berbatasan dengan tanah : Jalan/SMPN 7 Tangerang Selatan

2. Penyerahan ini dilakukan dengan ganti rugi sebesar Rp. 8.000.000.000.000 (delapan miliar rupiah) yang telah diterima sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA, dan Surat Penyerahan ini juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaannya.
3. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa tanah, bangunan, serta tanam tumbuh yang berada di atasnya tidak dikenakan suatu sitaan atau tersangkut sebagai jaminan hutang piutang atau tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga.
4. Dengan terjadinya penyerahan ini, maka segala akibat, hak dan kewajiban yang berhubungan dengan penguasaan tanah tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA.

Demikian Surat Pernyataan Penyerahan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari ternyata penyerahan ini tidak benar, maka kami bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tangerang, 19 September 2005

PIHAK PERTAMA
(yang menerima penyerahan)

PIHAK KEDUA
(yang menyerahkan)

Petrus Alfredo

Agus Putin

Saksi-Saksi

1. Ricardo Salampessy ()

2. Ferdy Sambalado ()

Mengetahui

Badan Permusyawaratan Desa Rawa Buntu

Gegap Gempita

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasar pada uraian dalam pembahasan atas persoalan yang diteliti dalam penulisan tesis ini, adapun yang menjadi kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum lembaga *rechtsverwerking* dalam sistem pertanahan di Indonesia diakui dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran, secara khusus dalam ketentuan Pasal 32. Dalam kaitannya dengan mekanisme perolehan hak atas tanah, secara khusus yang bersumber dari hak-hak lama atas tanah menginduk pada ketentuan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana hak-hak atas yang bersumber dari hak-hak lama diposisikan sebagai bukti tertulis terhadap adanya hak terhadap sebidang tanah dengan ketentuan harus memperhatikan syarat penguasaan tanah dan juga memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam perkara dimana salah satu alas hak nya berasal dari hak atas tanah lama dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1034 PK/Pdt/2019 telah mencerminkan prinsip keadilan. Perolehan hak atas tanah

dalam konsepsi keadilan melalui lembaga *rechtsverwerking* harus memenuhi syarat dimana penguasaan dalam ‘jangka waktu 5 (lima) tahun’ dapat menegasikan penguasaan hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak lama (bukti kepemilikan). Setiap tanah harus dikuasai dan dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan memiliki fungsi sosial dan apabila tidak terpenuhi, setiap orang diberikan kesempatan yang sama untuk menguasai setiap tanah dengan syarat sesuai dengan ketentuan Pasal 32 *jo* Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebutlah yang menjadi dasar Mahkamah Agung menyatakan pihak Termohon PK telah melepaskan haknya (*rechtsverweking*) terhadap objek perkara akibat telah menelantarkan tanah dalam jangka waktu yang sangat lama.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis uraikan dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Seharusnya pemerintah lebih berperan lebih aktif dalam proses pendaftaran tanah, secara khusus terhadap tanah-tanah yang terdapat di wilayah daerah. Aspek terpeting dalam kepemilikan terhadap sebidang tanah adalah tanda bukti atas sebidang tanah tersebut. Kondisi penguasaan pertanahan di Indonesia belum dapat dikatakan telah secara penuh didasarkan hak-hak atas tanah

sebagaimana tertuang dalam ketentuan UUPA, masih terdapat tanah yang dikuasai beralaskan hak-hak lama.

2. Seharusnya pejabat yang berwenang dalam hal pertanahan dalam hal ini Notaris dan PPAT agar terlebih dahulu memperhatikan status kepemilikan dari suatu tanah yang hendak dilakukan suatu perbuatan hukum, agar terhindar dari konflik pertanahan yang berkepanjangan sekaligus menyeimbangkan tugas dan fungsi jabatan dengan usaha pencapaian tanah bersertifikat nasional.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QURAN dan HADIS

Departemen Agama RI, 2013, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Lajnah Pentashihan Mushaf Quran, Klaten.

BUKU

Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana. Jakarta. 2009.

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Agus Surono. *Fungsi Sosial Atas Tanah*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, 2013.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

Amartya Sen. *The Idea of Justice*. Harvard University Press. Cambridge. 2009.

Amir Syarifudin. *Garis-garis Besar Fiqh*. Grenada Media. Jakarta. 2003.

Arie S. Hutagalung (1), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta, LPHI, 2005.

Arie S. Hutagalung (2), *et.al., Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Denpasar, Pustaka Larasan, 2012.

Aziddin Harahap dan Muda Pardamean Nasution. *Ekonomi & Perbankan Syariah*. Puskikra Mitra Jaya. Medan. 2021.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997.

Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

Darmawan Tri Wiowo, *Mimpi Negara Negara Kesejahteraan*, LP3ES, Jakarta, 2006.

Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.

Gita Anggraini. *Islam dan Agraria (Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria)*. STPN Press. Sleman. 2016.

H. Aminuddin Salle, dkk, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2011.

- H.M. Agus Santoso, *Hukum, Moral Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, 2012.
- Ibnu Hajar Al Asqalani. *Fhatul Baari Syarah shahih Al Bukhori*. Pustaka Azzam. Jakarta. 2010.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Iskandar, *Konsepsi Intelektual dalam Memahami Ilmu Hukum Indonesia*, AndiPublisher, Yogyakarta, 2016.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan: Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- John Rawls, *A Theory of Justice*, The Belknap Press, Massachusetts, 1971.
- Joseph Losco dan Leonard Williams, *Political Theory: Kajian Klasik dan Kontemporer Pemikiran Machiavelli-Rawls*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Karen Leback, *Six Theories of Justice (Teori-Teori Keadilan: Analisis Kritis Terhadap Pemikiran J.S. Mill, John Rawls, Robert Nozick, Reinhold Neibuhr, Jose Porfirio Miranda)*, diterjemahkan oleh Yudi Santoso, Nusamedia, Bandung, 1986.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Maria S.W. Sumarjono, Nurhasan Ismail dan Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Muchsan, *Hukum Tata Pemerintahan*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Muhammad Muslehuddin, *Filsafat Hukum Islam Dan Pemikiran Orientalis*, Tiara Wacana Yogya, Yogyakarta, 1991.
- Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera Yogyakarta, 2013.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung. 1993.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Rahmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ridwan, *Hak Milik Perspektif Islam, Kapitalis dan Sosialis*, STAIN Press, Purwokerto, 2011.

- Ridzuan Awang, *Undang-Undang Tanah Islam: Pendekatan Perbandingan*. Dewan Bahasa dan Pustaka Kementerian Pendidikan Malaysia. Kuala Lumpur. 2004.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Soebekti Tamara, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1961.
- Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1996.
- Soetiono, *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*. Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Sukarno Abuera, *Filsafat Hukum Teori dan Praktek*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1995.
- Urip Santoso (1), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso (2). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenada Media Group. Jakarta. 2010.
- Yusriadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta, Yogyakarta, 2010.

JURNAL dan KARYA TULIS ILMIAH

- Annisa Dwilestari, “Kepastian Hukum Hak-Hak Barat Yang Belum Didaftarkan Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997”, *Dinamika*, Vol. 25. No. 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Malang, 2019.
- Arie S. Hutagalung (3), “Penerapan Lembaga Rechverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosio Yuridis)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 30, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2000.
- H. Muchsin, “Kebijakan Pertanahan Nasional (Telaah Kritis dalam Perspektif Historis)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 28, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998.
- Hardianingsih, “Analisis Pertanggungjawaban Kepala Desa Dalam Rangka Pendaftaran Konversi Bekas Hak Milik Adat (Studi di Wilayah Kecamatan Tanah Sereal Kotamadya Bogor)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 24, No. 3, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1994.

- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia, Jakarta, 2011.
- Indra Yulianingsih, "Dimensi Keadilan Pengelolaan Perikanan Tangkap Dalam Perspektif Otonomi Daerah", *Yuridika*, Vol. 32, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2017.
- Inge Dwisvimar, "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 11 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2011.
- Juosfiel Sadpri Pansariang, Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia, *Lex Privatum*, Vol. II, No. 3, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2014.
- Khairul Fahmi, "Menelusuri Konsep Keadilan Pemilihan Umum Menurut UUD 1945", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 4 No. 2. Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta 2016.
- Lieke Liannadevi Tugali, "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Disertasi Doktor Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.
- Mirza Satria Buana, "Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*) Dengan Asas Keadilan (*Substantial Justice*) dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi," *Tesis Magister Ilmu Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010.
- Mohammad Yamin, "Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah," *Pidato Pengukuhan Guru Besar*, disampaikan di hadapan Rapat Terbuka Universitas Sumatera Utara, Medan, 2 September 2006.
- Muhammad Amin Suma, 1998, "Pertanahan Dalam Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslimin", *Makalah Seminar Nasional Pertanahan*, Ikatan Mahasiswa Geodesi ITB, Bandung.
- Muhammad Rustan, et al, *The Essence of Social Function of Property Right of the Land in Perspective Justice and Utility*, *Journal of Research in Humanities and Social Science* Volume 2, Issue 6, 2014.
- Muhyidin, "Persepsi Hakim Tentang Positivisasi Lembaga *Rechtverwerking*," *Law & Justice Journal*, Vol 1, No 1, November 2018, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2018.
- R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, Sekretariat Jenderal DPR RI, 2016.

Rosalinda Elsina Latumahina, “Perwujudan Keadilan Bagi Anak Luar Kawin Melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010”, *Yuridika*, Vol. 29. No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2014.

Sutaji Djojokusuma, “Penegakan Hukum Dalam Wawasan Kebijakan Negara”. *Jurnal Fakultas Hukum UII*, Vol. 14, No. 22, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1994.

Tubagus Haedar Ali, “Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang”, *Makalah*, disampaikan pada Ceramah Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN PUTUSAN HAKIM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

INTERNET

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/analisis> diakses pada tanggal 12 Juni 2022 Pukul 14.25 WIB.

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3823561/berapa-juta-bidang-tanah-belum-bersertifikat-ini-kata-menteri-atr> diakses pada tanggal 12 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB.