

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat.

Meningkatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi sebagai akibat laju pembangunan, meningkatkan kebutuhan akan tanah baik untuk kepentingan industri, jasa maupun permukiman seperti perumahan dan perkantoran. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakseimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, masalah tanah bukan saja masalah yuridis, tetapi menyangkut masalah ekonomi, sosial dan politik. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang. “Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi

orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut”.¹

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak, maka kebenaran dari sertifikat ini menjadi sangat penting. Dalam hal ini perlu dipahami sistem publikasi yang dimanfaatkan oleh suatu pemerintahan dalam pencatatan data saat pendaftaran yang dilakukan. “Supriadi mengemukakan bahwa konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional dibagi dalam dua bentuk, yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan hak-hak atas tanah yang bersifat skunder”.²

Terdapat 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. “Dalam sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga selalu ada register atau buku tanah sebagai wadah penyimpanan dan penyajian data yuridis serta sertifikat hak sebagai tanda bukti haknya”.³ Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dijadikan untuk menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.

¹ Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, h. 2.

² Suyanto, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2023, h. 92.

³ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, h. 34.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata kuat yang digunakan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah. Hal tersebut menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem positif, karena dalam sistem publikasi positif, alat bukti yang dihasilkan mempunyai sifat mutlak, begitu sebaliknya dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang kuat ini menunjukkan bukan sistem negatif yang murni.

Pasal tersebut menjelaskan mengenai ketentuan arti dan persyaratan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. “Melihat penjelasan tersebut maka dapat dikatakan sistem publikasi yang dianut di Indonesia tidak secara umum menganut sistem positif atau negatif, karena itu Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif”.⁴

Sistem publikasi negatif memungkinkan pembeli yang sudah melakukan pendaftaran selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif ini, secara umum menggunakan *acquisitive verjaring* atau *adverse possession* akan tetapi hukum tanah kita memakai dasar hukum adat maka tidak dapat menggunakan lembaga tersebut,

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 477.

karena hukum adat tidak mengenalnya. Dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Konsep *rechtsverwerking* dalam hukum adat menjelaskan bahwa jika seseorang dalam waktu yang lama telah membiarkan tanahnya (ditelantarkan) tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka yang bersangkutan akan hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Ditegaskan kemudian dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: “Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertifikatnya itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada setiap warga negara, memberikan konsekuensi hukum kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, dan mengusahakan

sendiri tanah-tanah tersebut dengan baik dan yang terutama tidak menelantarkannya.

Sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar bahwa Objek penertiban Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah.

Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon haknya, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang.

“Konsep *rechtsverwerking* dalam hukum adat menegaskan bahwa, jika seseorang selama sekian waktu menelantarkan tanahnya, maka tanah tersebut jatuh kembali pada hak ulayat atau jika seseorang menelantarkan tanahnya selama waktu tertentu dan tanah yang ditelantarkan itu ditempati oleh orang lain dengan itikad baik, maka si pemilik tanah bisa kehilangan hak atas tanahnya”.⁵ Dan apabila tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikatnya 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 pelaksanaannya atau kembalinya tanah tersebut.

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP. No. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 2009, h. 159.

Konsep *rechtsverwerking* ini mengundang pro dan kontra dikalangan masyarakat, hal ini dikarenakan banyaknya pemilik atas tanah yang tidak menyetujui jika tanah mereka dikuasai oleh orang lain atau dikembalikan kepada negara. Padahal hal tersebut sudah jelas diatur, bahwa pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak milik atas tanah apabila dalam waktu 5 (lima) tahun atau lebih sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis atau gugatan ke pengadilan. Namun hingga saat ini masih banyak kasus dimana seorang atau badan hukum yang telah mempunyai sertifikat lebih dari 5 (lima) tahun masih di gugat di pengadilan yang seharusnya sertifikat tersebut tidak bisa di gugat lain. Hal demikian yang menyebabkan pemegang hak atas tanah atau pemilik sertifikat tersebut dirugikan, sehingga letak suatu kepastian hukum masih dipertanyakan. Kenyataan tersebut jauh dari aturan yang seharusnya karena pengadilan masih menerima gugatan dari pihak lain terhadap suatu objek tanah yang sudah bersertifikat.

Sebagaimana contoh kasus dalam penelitian ini yakni kasus mengenai penerapan *rechtsverwerking* yaitu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 336 PK/Pdt/2015, tanggal 16 Desember 2015, antara Drs. Andi Jindar Pakki Cs/Ahli Waris Almarhum Haji Andi Pakki (Para Penggugat) dengan PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk (PT. Telkom), Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan, Pemerintah Kabupaten Gowa (Para Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat). Putusan sebagaimana dimaksud diatas, dimana dalam putusannya majelis hakim dalam tingkat Peninjauan Kembali menggunakan Pasal tersebut sebagai dasar pertimbangannya untuk

menyelesaikan perkara tanah yang berkaitan dengan lembaga *rechtsverwerking*, dimana Para Tergugat telah menguasai tanah objek perkara dengan disertai tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3505/Mangasa tertanggal 15 Februari 1993 seluas 184.651 M² atas nama PT. Telkom Tbk, berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 281/HGB/BPN/1992 tertanggal 4 Mei 1992 dengan lama hak selama 20 (dua puluh) tahun, yang menurut Tergugat diperoleh berdasarkan Risalah Penaksiran Harga Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Gowa yang telah diganti rugi pada tahun 1957, dan Penyerahan lahan oleh Gubernur Sulawesi Andi Pangerang Pettarani tanggal 7 April 1960 sehubungan dengan pengambilan tanah PT. Telkom Tbk, yang terletak di Jalan Kakatua untuk Stadion Mattoanging Makassar.⁶

Sementara dilain pihak, para Penggugat meyakini bahwa pihaknyalah yang berhak atas tanah objek perkara, karena sebagai Ahli Waris Almarhum Haji Andi Pakki yang semasa hidupnya menguasai tanah tersebut yang diperoleh dari pemberian Raja Gowa Ke XXXII yaitu Andi Idjo Daeng Mattawang Karaeng Lalolang Sultan Muhammad Abdul Kadir Aididin karena kedekatan emosional dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Raja Gowa Ke XXXII tertanggal 5 Januari 1965 dan Girik Tanah (Simana Boetaja) Persil 2a SIII, Kohir 273 CI Kampung Mappala Nomor 9 atas nama Pakki dengan luas keseluruhan 3.95 Ha,

⁶ Counselor Team ALSA Lc Unhas, *Apa Saja Contoh Kasus Rechterverwerking*, diakses melalui : <https://www.alsacunhas.org/post/apa-saja-contoh-kasus-asas-rechtsverwerking>, diakses pada tanggal 1 Januari 2025.

namun pada tahun 1974 telah dibebaskan 1.736 M² oleh Panitia Pembebasan Tanah Otorita Panakukkang Plan untuk Jalan Panakukkang III.⁷

Dapat disimpulkan bahwa *rechtsverwerking* adalah konsep hukum dalam hukum tanah di Indonesia yang berkaitan dengan hilangnya hak seseorang atas tanah karena tidak adanya tindakan nyata untuk mempertahankan atau menggunakan hak tersebut dalam jangka waktu tertentu, sehingga menimbulkan kesan bahwa hak atas tanah tersebut telah dilepaskan secara sukarela. Dalam konteks hukum agraria, ini diatur secara tidak langsung melalui prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA).

Isu hukum dalam penelitian ini bahwa penerapan *rechtsverwerking* sering kali menimbulkan konflik hukum, terutama dalam kasus sengketa tanah. Pemegang hak atas tanah mungkin mengklaim bahwa ia tidak mengetahui adanya penguasaan oleh pihak lain, sedangkan pihak yang menguasai tanah berargumen bahwa pemegang hak telah melepaskan haknya secara implisit.

Dari uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dalam bentuk skripsi terkait pemberlakuan *rechtsverwerking* dalam bentuk judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan *Rechtsverwerking*.

⁷ *Ibid.*

1.2. Rumusan Masalah

Dari rangkaian latar belakang masalah yang telah di uraikan di atas dapat di rumuskan masalah yang hendak dikaji adalah :

1. Bagaimanakah pengaturan lembaga *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun dalam penelitian ini merupakan sebuah kegiatan yang bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami, pengaturan lembaga *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan memahami, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia

1.4. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam ilmu pengetahuan hukum, baik secara teoritis maupun secara prakti, yaitu:

1. Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka pengembangan khasanah ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata mengenai pengaturan lembaga *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia
2. Secara praktis penelitian ini dapat menjadi salah satu landasan hukum, rujukan dan/atau referensi sesuai ketentuan hukum perdata mengenai bentuk

perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia

1.5. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian skripsi ini, peneliti menggali informasi dari pendapat para ahli hukum, teori-teori, asas-asas hukum dan beberapa peraturan yang menjadi konstruksi berfikir dalam menjawab pokok permasalahan.

1.5.1. Landasan Konseptual

Landasan konseptual merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit berisikan konsep-konsep umum atau tinjauan umum ketentuan dan pengertian serta hal hal yang berhubungan dengan pokok penelitian, adapun landasan konseptual dalam penelitian ini yaitu: a) Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah; dan b) Pendaftaran Tanah dan Asas Pendaftaran Tanah.

a) Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Pengertian tanah menurut kamus Besar Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan permukaan bumi yang diatas sekali. Lanjut pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah :⁸

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas; dan
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 18.

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa: atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Multi dimensi pemaknaan tanah mengakibatkan dalam penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi kompleks dan merupakan masalah literasi sektoral, serta dari sudut pandang hak individual, kepemilikan tanah merupakan komponen dari hak asasi manusia. Tanah sebagaimana yang tampak sehari-hari ternyata mempunyai pengertian yang bermacam-macam tergantung sudut pandang dan kepentingan. Ada yang mengenal tanah sebagai benda/barang atau material, tubuh bumi (*soil*), sebagai tempat/lokasi (*land*) dan ruang hidup (*space*). Pengertian tanah sebagai material berkaitan dengan kegunaan fisik sebagai bahan galian atau barang tambang.⁹

“Hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, sehingga dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia”.¹⁰ Dan “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melakukan perubahan secara fundamental (mendasar) Hukum Agraria (Hukum Tanah) Indonesia, yaitu perubahan mengenai asas (prinsip)

⁹ Suyanto, *Hukum Pengadaan Tanah dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960 Sampai UU No. 11 Tahun 2020*, Unigres Press, Gresik, 2023, h. 141.

¹⁰ Aminuddin Salle, dkk. *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, h. 13.

hukum, konsepsi, lembaga hukum, struktur perangkat hukum, dan Sistem Hukum Agraria (Hukum Tanah) yang berlaku pada masa penjajahan”.¹¹

Hukum agraria sebelumnya dikenal dengan istilah *landreform* (reformasi pertanahan). Istilah *landreform* ini dikenal dan dilaksanakan di Indonesia hanya dalam pengertian sempitnya saja, yaitu pembagian (redistribusi) tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. “Pada pengertian luas hukum agraria biasa disebut dengan *agrarian-reform* (reformasi agraria)”.¹²

Latar belakang reformasi hukum agraria yaitu menumpuknya penguasaan hak atas tanah pada golongan penguasa yang pada waktu itu adalah raja, bangsawan, gereja dan tuan tanah sehingga tidak ada keseimbangan kepemilikan tanah. Untuk memperbaikinya dilakukanlah program reformasi agraria (*landreform*), yaitu dengan mengambil tanah-tanah yang berlebihan dan mendistribusikannya kepada mereka yang tidak atau kurang memiliki tanah, dengan harapan terjadi keseimbangan kepemilikan.

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hukum Tanah lama yang bersifat pluralistis karena terdiri dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar

¹¹ Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, CV Jakad Publishing, Surabaya, 2019, 245.

¹² Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007, h. 25.

Golongan, Hukum Tanah Swapraja dan Hukum Tanah Administrasi. Yang merupakan ketentuan pokok dari berbagai macam Hukum Tanah tersebut adalah Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, yang lainnya hanya merupakan pelengkap. Maka konsekuensinya ada 2 (dua) macam tanah-tanah hak di Indonesia, yaitu:

- 1) Tanah Hak Indonesia, yang diatur menurut Hukum Tanah Adat dalam arti luas, dimana kaidah-kaidahnya sebagian besar tidak tertulis, yang diciptakan oleh pemerintah Hindia Belanda dan pemerintah swapraja, yang semula berlaku bagi orang-orang Indonesia; dan
- 2) Tanah Hak Barat konsepsinya adalah tanah milik masyarakat, maka norma atau kaedah pengatur hak barat ini bersifat individualistis.

Hukum Tanah yang baru atau Hukum Tanah Nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat,

baik secara individu maupun secara bersama-sama yang didasarkan pada hak menguasai Negara.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:¹³

1. Hak atas tanah yang bersifat primer; dan
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

b) Pendaftaran Tanah dan Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*). Dalam artian yang tegas *cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).¹⁴

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h. 89.

¹⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 18.

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 bidang-bidang 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.

Data Fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan Data Yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono 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 buktinya dan pemeliharannya.¹⁵

Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta 2003, h. 72.

rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :¹⁶

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu; dan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak yang dimiliki, luas tanah, letak tanah, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan

¹⁶ *Ibid*, h. 74.

penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Oleh karenanya setiap peralihan hak atas tanah tersebut dapat berjalan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama.

Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu 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 bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :¹⁷

- a. Asas sederhana;
Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman;
Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

¹⁷ Rini Ardianti, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak) Di Kabupaten Lembata NTT*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2014, h. 22.

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- c. Asas terjangkau;
Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir; dan
Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas terbuka.
Dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

1.5.2. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan dasar hukum yang mengatur dan berhubungan dengan objek penelitian. Landasan yuridis dalam penelitian ini berkaitan dengan pengaturan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia.

Lembaga *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia terletak pada sejumlah peraturan perundang-undangan yang mengatur tata cara penguasaan dan penggunaan tanah, serta prinsip-prinsip keadilan dalam pemanfaatan hak atas tanah. Lembaga *rechtsverwerking*, meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang, berakar pada asas bahwa hak atas tanah harus digunakan secara aktif dan bertanggung jawab sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Berikut adalah landasan yuridis mengenai lembaga *rechtsverwerking* diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan

bahwa hak atas tanah akan hapus jika ditelantarkan, dan dalam Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak atas tanah yang telah habis waktunya atau tidak diperpanjang menjadi tanah negara. Prinsip utama Undang-Undang Pokok Agraria menekankan bahwa tanah harus digunakan untuk kemakmuran rakyat sesuai fungsi sosialnya, dan pemegang hak wajib memanfaatkan tanah secara optimal;

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengatur prosedur dan tata cara pendaftaran tanah, termasuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah terdaftar. Dalam Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa apabila seseorang menguasai sebidang tanah secara nyata dan tanpa gangguan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut serta tidak ada klaim dari pihak lain, maka pihak tersebut dapat mengajukan pengesahan hak atas tanah melalui pengakuan hak;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar sebagaimana penjelasan Pasal 31 ayat (3) bahwa Apabila dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender tidak dilaksanakan revisi luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, maka tanah yang tidak ditelantarkan dianggap sebagai satu kesatuan

dengan tanah yang ditelantarkan dan menjadi Tanah Telantar secara keseluruhan.

4. Hukum Adat, bahwa Prinsip-prinsip hukum adat juga memberikan landasan bagi konsep *rechtsverwerking*, karena hukum adat mengakui hilangnya hak atas tanah jika tanah tidak dimanfaatkan secara aktif oleh pemegang haknya (aspek pengabaian); dan
5. Yurisprudensi dan Doktrin, bahwa dalam praktik, pengadilan di Indonesia sering menggunakan asas *rechtsverwerking* sebagai doktrin untuk menyelesaikan sengketa hak atas tanah. Hak atas tanah yang tidak diklaim dalam waktu tertentu dianggap gugur demi kepastian hukum dan keadilan.

Esensi lembaga *rechtsverwerking* bertujuan untuk menjaga kepastian hukum dan mendorong pemanfaatan tanah secara optimal. Lembaga ini mencegah penguasaan tanah yang tidak aktif atau dibiarkan tanpa kejelasan status, sehingga tanah dapat digunakan untuk kepentingan sosial dan ekonomi masyarakat.

1.5.3. Landasan Teori

Landasan teori merupakan teori-teori yang digunakan oleh penulis sebagai dasar atau pedoman berpikir dalam penelitian. Adapun landasan teori dalam penelitian ini merupakan teori kepastian hukum.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang pasti, yang wajib diberikan kepada seseorang yang tengah mencari keadilan dalam bidang hukum. Kepastian Hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan

dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum merujuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, dan konsisten yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif, karena kepastian hukum adalah tujuan utama dari hukum.

“Gustav Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban dunia”.¹⁸ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. “Gustav Radbruch berpendapat bahwa kepastian dan keadilan hukum adalah bagian-bagian yang tetap dari hukum, kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara”.¹⁹

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum mengenai tindakan-tindakan yang dapat dilakukan terhadap seseorang yang bersalah sesuai dengan aturan hukum yang sudah ada dan berlaku. Adanya kepastian hukum dapat memberikan perlindungan hukum bagi seseorang yang tengah mencari keadilan hukum. kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena

¹⁸ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Cetakan Kedua, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, h. 95.

¹⁹ *Ibid.*, h. 95.

mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

1.6. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian yang dilakukan penulis, terdapat beberapa penelitian yang terdahulu sebagai bahan rujukan dan masukan dalam penelitian ini yaitu:

1. Rini Ardianti. Skripsi dengan judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Di Kabupaten Lembata NTT Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar 2014. Hasil penelitian yang diperoleh di lapangan adalah, Pemerintah Kabupaten Lembata baik Bupati maupun jajarannya yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lembata belum sepenuhnya merealisasikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga banyak tanah yang masih tumpang tindih hak penguasaannya. Banyak tanah-tanah yang hanya digarap tanpa adanya surat-surat yang berkekuatan hukum yang bisa menjamin bahwa tanah tersebut adalah milik para pihak yang menggarap tanah tersebut. Pihak yang menggarap tanah hanya berpegang pada kepercayaan pada orang-orang terdahulunya yang telah memberi tanah tersebut kepada mereka dan menggarapnya dengan itikad baik. Sampai saat ini masalah sengketa tanah yang terdapat didalamnya unsur *Rechtsverwerking*, masih dimenangkan oleh penggugat sebagai pemilik tanah. Sedangkan pihak tergugat yang telah menguasai tanah dengan itikad baik, menguasai secara nyata dalam jangka waktu yang lama, harus terusir dari tanah tersebut. Sebagian masalah sengketa tanah yang objek tanah sengketanya adalah tanah adat diselesaikan dengan cara adat yaitu dengan mengadakan ritual-ritual adat untuk menghormati para leluhur yang telah mewariskan tanahnya pada anak cucunya. Sengketa yang diselesaikan secara adat inilah yang menerapkan konsep *Rechtsverwerking* dalam menyelesaikan perkara sengketa tanah.²⁰
2. Muh Nabil Falah. Skripsi dengan judul : Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan *Rechtsverwerking*. Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar 2023. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan asas *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem

²⁰ Rini Ardianti, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak) Di Kabupaten Lembata NTT*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2014.

pendaftaran tanah mengacu pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengadopsian dari hukum adat yang dikenal dengan istilah *rechtsverwerking*. Dimana jika tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai secara terus menerus oleh pihak lain, maka pihak lain dapat memperoleh tanah tersebut dengan cara itikad baik dan Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Pemerintah memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* berupa perlindungan preventif dan perlindungan represif.²¹

3. Zulkarnain Bayu Wardhana. Skripsi dengan judul Tanah Hak Milik Sebagai Objek Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar. Fakultas Hukum Universitas Gresik 2023. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kriteria tanah hak milik sebagai objek penertiban tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 20 tahun 2021, namun pada kriteria tanah terlantar “tidak diusahakan” tidak dijelaskan secara detail pengaturannya dan juga perihal tanah hak milik yang tidak dijelaskan secara detail mengenai hak milik apa yang dipunya oleh pemegang hak tersebut. Serta pembuktian terhadap penguasaan tanah hak milik sebagai objek tanah terlantar dijelaskan secara detail bukti-bukti yuridis apa saja yang harus dipunyai oleh seseorang jika menguasai tanah hak milik orang lain yang ditelantarkan.²²

Adapun yang menjadi persamaan dan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yakni sama-sama meneliti tentang lembaga *rechtsverwerking*.

Sedangkan yang menjadi perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu, yakni dalam penelitian ini lebih pada pengulasan materi tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan *rechtsverwerking* di Indonesia dengan sebatas memberikan ulasan kasus pada

²¹ Muh Nabil Falah, *Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Rechtsverwerking*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, Makassar, 2023.

²² Zulkarnain Bayu Wardhana, *Tanah Hak Milik Sebagai Objek Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Gresik, Gresik, 2023.

latar belakang penelitian namun tidak menggunakan studi kasus dalam penelitian ini.

1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data serta memperoleh jawaban yang akurat atas rumusan masalah diatas dengan mencari dan mengelola data dalam suatu penelitian.

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. “Penelitian hukum normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti”.²³

Hasil dari penelitian ini memberikan diskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan, penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan (*law in action*) mengenai penelitian terkait perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan *rechtsverwerking*.

1.7.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan merupakan salah satu tahapan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dalam berbagai aspek untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan

²³ Suyanto, *Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif Empiris dan Gabungan*, Cetakan Pertama, Unigres Press, Gresik, 2022, h. 88.

dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum. Pendekatan konseptual dilakukan guna dijadikan sebagai acuan untuk membangun argumentasi hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini yakni mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan *rechtsverwerking*.

b. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini. Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk mendapatkan ketentuan-ketentuan hukum guna untuk mempelajari

konsistensi dan kesesuaian antara Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang lainnya. Adapun pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu di pahami oleh peneliti adalah Ratio decidendi, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada keputusan. Dalam penelitian ini penulis mengkaji terkait perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan *rechtsverwerking* dengan rujukan kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 336 PK/Pdt/2015.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Bahan hukum yang dikumpulkan dalam penulisan untuk menjawab isu hukum penulisan ini yaitu: bahan hukum primer; bahan hukum sekunder; dan bahan hukum tersier.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Norma dan Kaidah Dasar, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-Undangan. Bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar; dan
- g) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti : buku-buku hukum, hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan buku, makalah, hasil penelitian dalam bidang hukum, internet yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti : Ensiklopedia hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, internet, hal ini dilakukan untuk mendukung dan menunjang penelitian penulis.

1.7.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Berisi uraian logis prosedur pengumpulan bahan-bahan hukum primer, skunder, serta bahan hukum tersebut diinventarisasi dan diklarifikasi dengan menyesuaikan masalah yang dibahas. Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

Bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtiar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis).

Dalam penelitian hukum normatif yuridis, teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum priemer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan;
- 2) Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum

meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan media daring.

1.7.5. Teknik Analisa Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini berdasarkan data yang ada dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka tetapi juga memahami kebenaran tersebut menurut aturan perundang-undangan. Dengan memberikan gambaran permasalahan tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan *rechtsverwerking* dianalisis berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan fakta di lapangan untuk kemudian diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan.

1.8. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, penganalisaan, dan penjabaran isi dari penelitian ini, maka dalam penulisan skripsi ini penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I menerangkan Pendahuluan yang berisikan tentang latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Kajian Pustaka yang terdiri dari Landasan Teori Dan Penjelasan Konsep, Metode Penelitian terdiri atas Jenis Penelitian, Pendekatan Masalah, Sumber Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum, dan diakhiri dengan Pertanggung Jawaban Sistematika.

Bab II membahas tentang Pengaturan Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia. Dengan sub bab diantaranya: Perbedaan *Rechtsverwerking* Dengan Daluwarsa (*Verjaring*); Syarat Dalam Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking*; Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Hukum Positif di Indonesia; Dasar Hukum Keberadaan Lembaga *Rechtsverwerking* di Indonesia; dan Pengaturan Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah.

Bab III membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Lembaga *Rechtsverwerking* di Indonesia. Dengan sub bab diantaranya: Tanah Terlantar; Sistem Pendaftaran Tanah; Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah; Asas Itikad Baik Dalam *Rechtsverwerking*; Kepastian Hukum Hak atas Tanah Dalam Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking*; dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Lembaga *Rechtsverwerking*.

Bab IV sebagai penutup, memuat beberapa kesimpulan dari jawaban permasalahan-permasalahan yang dibahas, serta sebagai saran bagi pihak yang berkaitan dalam penulisan skripsi ini.