

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam konsep hukum tanah nasional, tanah di wilayah Republik Indonesia adalah rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa yang harus dijaga, dipelihara, dan dimanfaatkan dengan tetap mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria yang berlaku. Adanya kepemilikan bersama dengan tetap menghargai kepemilikan individu atas tanah menunjukkan adanya penghargaan terhadap hak-hak individu yang juga merupakan hak bangsa. Sebagai salah satu modal dasar pembangunan, negara berupaya untuk menjaga kelestarian tanah sehingga adanya campur tangan Negara terhadap tanah menunjukkan adanya fungsi publik dari negara.<sup>1</sup>

Dalam hukum tanah kita dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tersusun dalam jenjang tata susunan atau hierarkhi berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria sebagai berikut :<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta: Mitra Sari, 1986), hlm. 263.

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm. 264.

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak perorangan/individual semuanya beraspek perdata terdiri atas :
  - a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.
  - b. Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
  - c. Hak Jaminan Atas Tanah yang disebut Hak Tanggungan dalam Pasal 23, 33, 39, 51.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria pada tanggal 21 September 1960, segala peralihan hak atas

tanah menganut konsep hukum adat yaitu terang dan tunai. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 yang lalu digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya masih banyak timbul hambatan-hambatan terhadap penerapan ketentuan ini. Hal ini seringkali terjadi karena masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan yang masih memegang teguh adat istiadat terbiasa melakukan pelepasan hak atas tanah dihadapan Kepala Desa dengan disaksikan oleh Pamong Desa dan untuk lebih mendapatkan kepastian hukum dikuatkan oleh Camat.<sup>3</sup>

Pola pikir yang demikian tentunya tidak terlepas dari pengaruh hukum adat yakni hukum yang sudah lekat dalam tatanan kehidupan masyarakat adat. Masih banyak warga masyarakat yang melakukan pelepasan hak tanah tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Suatu transaksi cukup dilakukan oleh kedua belah pihak dengan membuat perjanjian diatas materai dan memberikan kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan PPAT (PP 37 tahun 1998)*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 79.

<sup>4</sup>*Ibid.*

Selain itu dalam Hukum Adat dikenal adanya lembaga yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menutupi kelemahan-kelemahan dari sistem yang ada, yaitu lembaga lampau waktu (*Rechtsverwerking*). Hukum Adat tidak mengenal “*aquisitieve verjaring*”, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Hoog Gerechts Hof (HGH) tanggal 25 Oktober 1934, yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga “*Rechtsverwerking*”.<sup>5</sup>

Lembaga *Rechtsverwerking* ini adalah lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.<sup>6</sup>

Dengan demikian, dalam Hukum Adat jika seseorang sekian lama membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanahnya itu. Konsep inilah yang diambil oleh Hukum Agraria kita sebagai suatu lembaga *Rechtsverwerking*.

Konstruksi hukumnya adalah apabila selama lima tahun pemegang hak atas tanah semua lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan telah menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Namun dalam prakteknya, keadaan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan ke-9, (Jakarta: Djembatan, 2003), hlm. 67.

<sup>6</sup>*Ibid.*

tersebut masih saja menimbulkan perkara perselisihan kepemilikan hak atas tanah.

Sumber konflik pertanahan yang ada sekarang ini antara lain disebabkan oleh:<sup>7</sup>

1. Pemilikan atas penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat).
5. Lemahnya posisi tawar-menawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.
6. Permasalahan pertanahan dalam bidang penerbitan sertifikat, yang antara lain:
  - a. Masalah penerbitan sertifikat tanah lama dan mahal.
  - b. Masalah sertifikat palsu.
  - c. Masalah sertifikat tumpang tindih.
  - d. Masalah pembatalan sertifikat.

Dalam suatu proses penyelesaian perkara perdata tanah, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-

---

<sup>7</sup>Lutfi I. Nasoetion, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria (70 tahun Gunawan Wiradi)*, (Bandung: Yayasan Akatiga, 2002), hlm. 217.

dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan lagi.<sup>8</sup>

Dalam prakteknya, dapat terjadi sengketa antara para pihak mengenai kepemilikan suatu hak atas tanah. Hal ini lah yang menjadi ketertarikan penulis untuk mengangkat dan menganalisis permasalahan yang ada dari kasus sengketa kepemilikan tanah dalam skripsi yang berjudul **“Penggunaan Asas *Rechtsverwerking* Dalam Kasus Perkara Nomor 2674.K/PDT/2003 Ditinjau Dari Hukum Agraria”**

## **B. Permasalahan**

1. Bagaimanakah konsep *rechtsverwerking* dikaitkan dengan *aquisitieve verjaring* terhadap sistem pendaftaran tanah berdasarkan hukum agraria Indonesia ?
2. Bagaimanakah penerapan konsep *rechtsverwerking* untuk kepemilikan hak atas tanah dalam perkara No.2674.K/PDT/2003 ?

## **C. Tujuan Penelitian**

---

<sup>8</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hlm. 58.

1. Untuk mengetahui tentang konsep *rechtsverwerking* dikaitkan dengan *aquisitieve verjaring* terhadap sistem pendaftaran tanah berdasarkan hukum agraria Indonesia.
2. Untuk mengetahui tentang penerapan konsep *rechtsverwerking* untuk kepemilikan hak atas tanah dalam perkara No.2674.K/PDT/2003.

#### **D. Definisi Operasional**

1. Penggunaan berasal dari kata dasar guna yang berarti faedah, manfaat, fungsi, dan kebaikan serta baik budi.<sup>9</sup> Sedangkan pengertian penggunaan adalah proses, cara, atau perbuatan menggunakan (memakai, mengambil fungsinya, atau melakukan) sesuatu atau pemakaian.<sup>10</sup>
2. Asas adalah dasar (sesuatu yg menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat), dasar cita-cita (perkumpulan atau organisasi), atau hukum dasar.<sup>11</sup>
3. *Rechtsverwerking* (kedaluarsa) adalah hal lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan hak-nya atas tanah yang semula dimilikinya.<sup>12</sup> Dari sumber lainnya diketahui bahwa *Rechtsverwerking* merupakan sikap dari pihak kreditur baik berupa pernyataan secara tegas

---

<sup>9</sup>Depdiknas, “Kamus Besar Bahasa Indonesia; Definisi Guna”, <http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi/index.php>.

<sup>10</sup>*Ibid.*, “Definisi Penggunaan”.

<sup>11</sup>*Ibid.*, “Definisi Asas”.

<sup>12</sup>Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan ke-9, (Jakarta: Djembatan, 2003), hlm. 328.

maupun secara diam-diam bahwa ia tidak menuntut lagi terhadap debitur apa-apa yang merupakan haknya.<sup>13</sup>

4. *aquisitieve verjaring* yaitu apabila sebidang tanah yang diperoleh dengan itikad baik dan sudah dikuasai sekian lama secara terbuka tanpa ada pihak yang menggugat, maka oleh hukum siapa yang menguasasinya ditetapkan sebagai pemilikinya.<sup>14</sup>
5. Tanah atau bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.<sup>15</sup> Sedangkan tanah yang dimaksud dalam penulisan ini adalah hak atas tanah yang berarti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.<sup>16</sup> Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud ialah 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 diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup>H. Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2004), atau dapat dilihat juga di [www.kamushukum.com](http://www.kamushukum.com).

<sup>14</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. V.

<sup>15</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 1 angka 2.

<sup>16</sup>*Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

<sup>17</sup>Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Pasal 16 ayat (1).



6. Pengertian kepemilikan adalah kepunyaan.<sup>18</sup> Dengan demikian kepemilikan hak atas tanah, adalah kepemilikan atas hak milik tanah, hak guna usaha, yang bukan untuk perkebunan besar, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUPA. Dalam hal ini Hak Kepemilikan Tanah yang dimaksud adalah hak kepemilikan tanah Persil No.130 seluas 0,340 Ha dan tanah Persil No.131 seluas 0,280 Ha di Kampung Kristen, Desa Naga Huta, Kecamatan Siantar (tanah sengketa).
7. Putusan Pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.<sup>19</sup> Dalam penulisan ini putusan pengadilan yang dimaksud adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2674.K/PDT/2003.

#### **E. Metode Penelitian**

Sifat penelitian ini adalah *deskriptif* yaitu dengan memaparkan hasil penelitian, kemudian melakukan pembahasan terhadap permasalahan sehubungan dengan penelitian.<sup>20</sup> Teknik analisis dan konstruksi data dilakukan dengan cara kualitatif dilakukan dengan cara mengelompokkan data, kemudian memformulasikannya untuk menjawab permasalahan yang diangkat. Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah

---

<sup>18</sup>W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta; Balai Pustaka, 1987), hlm. 534.

<sup>19</sup>Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana*, Lembaran Negara Tahun 1981, Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209., Pasal 1 angka 11.

<sup>20</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm. 10.

metode pendekatan normatif guna diimplementasikan atau diterapkan terhadap permasalahan dalam judul yang penulis ambil dengan menggunakan peraturan perundang-undangan.

Metode penelitian ini merupakan suatu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi dokumen atau bahan pustaka dan merupakan data sekunder. Data sekunder ini dapat diperoleh dari:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Hukum Agraria;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku-buku dan artikel.<sup>21</sup> Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai bahan hukum sekunder adalah buku-buku, artikel dari koran, majalah, dan internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis lainnya dari para pakar hukum di bidang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang melengkapi dalam hal data dan informasi yang di dapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus-kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 51.

<sup>22</sup>*Ibid*

Dalam penulisan ini, bahan hukum tersier yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Kamus Hukum, karangan Andi Hamzah,
- 2) Kamus Umum Bahasa Indonesia, karangan W.J.S. Poerwadarminta.

Dalam mengolah dan menganalisis data akan digunakan metode deduktif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, dimana prosedur pemecahan permasalahan penelitian berupa penggambaran subyek/obyek penelitian, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu hal yang utuh.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan mendapat gambaran yang jelas dan teratur mengenai isi penulisan ini maka penulis menyusun penelitian ini ke dalam 5 (lima) Bab yang tersusun sebagai berikut:

### **Bab I. Pendahuluan**

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **Bab II. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

Bab ini akan diuraikan tentang hal-hal yang menjadi pegangan penulis dalam melakukan penelitian yaitu mengenai Hukum Agraria Indonesia, Hak Atas Tanah, Hak Atas Tanah Adat,

Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah, dan Penyelesaian Sengketa Tanah.

Bab III. *Rechtsverwerking* Dan *Aquisitieve Verjaring* Dalam Pendaftaran Tanah

Bab ini akan menguraikan mengenai konsep dari *Rechtsverwerking* Dan *Aquisitieve Verjaring* terhadap tanah dalam hukum agraria Indonesia.

Bab IV. Sengketa Kepemilikan Tanah Dalam Putusan Nomor: 2674.K/PDT/2003

Dalam Bab ini penulis akan menguraikan mengenai gambaran umum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2674.K/PDt/2003 serta analisa mengenai konsep *rechtverwerking* dikaitkan dengan *accvicitie verjaring* terhadap tanah dan analisa mengenai penerapan konsep *rechtverweking* untuk kepemilikan hak atas tanah dalam perkara No.2674.K/PDT/2003.

Bab V. Penutup

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan serta saran-saran yang mungkin dapat bermanfaat.