

**Fungsi Lembaga Daluwarsa Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah  
Studi Kasus Putusan Nomor : 2976 K/Pdt/2015**



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh :  
BUDIANSYAH  
02011281621137**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
INDRALAYA  
2021**

## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : BUDIANSYAH  
NIM : 02011281621137  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

### Fungsi Lembaga Daluwarsa Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Studi Kasus Putusan Nomor : 2976 K/Pdt/2015

Secara Substansional Telah Disetujui dan Telah Dipertahankan Dalam Ujian  
Komprehensif

Indralaya 2021  
Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP. 197002071996032002

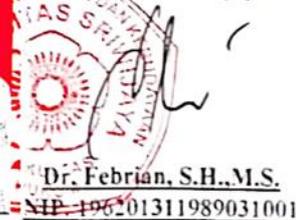
Pembimbing Pembantu,



Vegitva R. Putri, S.H., S.Ant., M.A.  
NIP. 19830627006042003



Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S.  
NIP. 196201311989031001

## Halaman Pernyataan

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Budiansyah  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281621137  
Tempat / Tanggal Lahir : Palembang, 20 September 1996  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian / Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak membuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya, Apabila telah terbukti saya melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Indralaya,  
Pembuat Pernyataan,

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **KEEP BALLIN**

Kupersembahkan kepada :

- ✓ Kedua Orangtuaku
- ✓ Saudara Laki-laki
- ✓ Saudara Perempuan
- ✓ Dosen-dosen Fakultas Hukum
- ✓ Sahabat dan teman
- ✓ Almamaterku, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah atas Allah Subhanallahi wata'alaah yang telah memberikan rahmat, keselamatan, dan hidayah-Nya yang melimpah kepada penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Fungsi Lembaga Daluwarsa Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Studi Kasus Putusan Nomor : 2976 K/Pdt/2015”**.

Penulisan skripsi ini digunakan untuk sebagai pelengkap tugas akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya. Melalui penulisan ini diharapkan agar mahasiswa dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat memahami terkait fungsi Lembaga Daluwarsa dan kepastian, perlindungan Sertifikat Tanah yang telah melewati 5 tahun sejak diterbitkan.

Sekalipun penulis telah menyelesaikan skripsi ini secara optimal di bawah bimbingan Pembimbing Utama dan Pembimbing Pembantu, penulis menyadari bahwasanya masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak sangatlah dibutuhkan penulis agar dapat terjadinya perbaikan kedepannya.

Semoga skripsi ini memberi manfaat dan ilmu pengetahuan bagi kita.

Inderalaya, 2020



Penulis

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu' alaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul **“Fungsi Lembaga Daluwarsa Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Studi Kasus Putusan Nomor : 2976 K/Pdt/2015”**. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang terkait dan telah meluangkan waktu, berkontribusi dengan tenaga dan pikiran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih saya ucapkan kepada:

1. Terima kasih kepada Allah SWT yang telah memberikan saya kesempatan dan rezeki dalam hidup saya.
2. Kedua Orang Tua ku yang tercinta, Bapak H. Nadjib Kirom dan Ibu H. Siti Aisyah, atas dukungan dan doa kasih sayang yang diberikan kepada saya selama ini.
3. Saudara Laki-laki dan perempuan yang tercinta, Aryansyah,S.E., Krisnadi,S.H.,M.Kn. Arliani, Amd, Aru Setiawan.,S.T. Afrian,S.PD.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.,MCL. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan sekaligus Pembimbing Akademik.
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Drs. H. Murzal, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Universitas Sriwijaya.
8. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

9. Ibu Sri Handayani, S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing Utama yang telah sabar dan membantu, mengarahkan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Skripsi.
10. Ibu Vegitya R Putri, S.H.,S.Ant.,M.A, selaku Pembimbing kedua yang telah sabar dan membantu mengarahkan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Skripsi.
11. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang sabar memberikan banyak ilmu sekaligus membentuk karakter Penulis agar menjadi lebih optimis mengejar tujuan hidup dan menjadi insan berguna bagi bangsa dan negara.
12. Segenap Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, baik pegawai akademik maupun pegawai lainnya yang selama kuliah memberikan fasilitas terbaik.
13. Segenap keluarga BO LDF Ramah FH Unsri, yang telah memberikan saya banyak pengalaman dan mengajarkan saya acara berorganisasi dan memimpin organisasi.
14. My beloved friends M. Arief Ghufrani, M. Thomi Ilhamy, Yudha Eka Putra, Fachmi Giansyah, terima kasih banyak atas kehadiran di saat susah maupun senang dan menemani dari awal perkuliahan hingga selesainya skripsi ini, semoga tercapai segala cita-cita.
15. Untuk dirimu yang kurindukan dan belum sempat aku nyatakan perasaan ku padamu, sehat selalu dan dimudahkan segala urusan mu.
16. Untuk anime AOT, One Piece, JJBA, Death Note, Naruto dll yang menemani ku saat jenuh mengerjakan skripsi.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarakatuh.

Penulis berharap agar skripsi ini dapat berguna bagi kita semua dan tidak lupa penulis menerima atas kritikan dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Inderalaya, 2021

A square box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be the name of the author.

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	16
C. Tujuan Penelitian .....	16
D. Manfaat Penelitian .....	17
E. Ruang Lingkup .....	18
F. Kerangka Teori .....	19
G. Metode Penelitian .....	24
1. Jenis Penelitian .....	24
2. Pendekatan Penelitian .....	25
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	25
4. Sumber Bahan Hukum .....	26
5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum .....	27
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	28
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian tanah dan hak atas tanah .....	31
B. Pendaftaran Tanah .....	43
C. Tinjauan Umum Jual Beli .....	62
D. Tinjauan Perjanjian Jual Beli Tanah .....	66
E. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	78

F. Tinjauan Umum Lembaga Rechtverwerking .....	82
G. Lembaga Rechtvwerking di dalam hukum positif .....	87
H. Dasar Hukum Lembaga Rechtverwerking .....	91
I. Tinjauan Umum Tentang Penetapan Pengadilan .....	93

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Konsep Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah .....	96
B. Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Setelah Melewati Lima Tahun Sejak Diterbitkan .....	109
C. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara nomor : 2976 K/Pdt/2015 tentang kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah yang digugat setelah melewati waktu lima tahun sejak diterbitkannya .....	123
D. Apakah Kepastian hukum kepada bagi pemilik Sertifikat Hak Milik atas nama para Tergugat mengenai objek tanah perkara dapat dicapai dengan adanya lembaga rechtverwerking yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah .....	167
E. Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2976 K/Pdt/2015 merupakan penerapan lembaga rechtverwerking sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 .....	170

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	172
B. Saran .....	174
<b>Daftar Pustaka</b> .....	175

### **Lampiran**

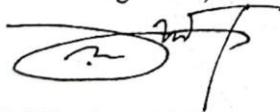
Nama : BUDIANSYAH  
NIM : 02011281621137  
Judul : Fungsi Lembaga Daluwarsa Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah  
Studi Kasus Putusan Nomor : 2976 K/Pdt/2015

### ABSTRAK

Perkembangan hukum tanah di Indonesia mengenal adanya Lembaga *Rechtverwerking* dalam memberikan kepastian hukum hak milik atas tanah. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2976 K/Pdt/2015 adanya gugatan kepemilikan atas tanah yang telah melewati masa waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertifikat Hak Milik. Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian yuridis normative yaitu penelitian kepustakaan dengan analisis kualitatif yaitu interpretasi data hukum sekunder. Permasalahan yang ditemui apakah fungsi Lembaga *Rechtverwerking* diterapkan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara ini, sehingga terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sesungguhnya. Hasil penelitian menyimpulkan fungsi Lembaga *Rechtverwerking* telah sesuai yakni mengatasi permasalahan pertanahan dan Majelis Hakim tidak menerapkan lembaga *Rechtverwerking* sehingga Tergugat tidak mendapatkan perlindungan hukum.

Kata Kunci : *rechtverwerking*, Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2976 K/Pdt/2015.

Pembimbing Utama,



Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP. 197002071996032002

Pembimbing Pembantu,



Yegityh R. Putri, S.H., S.Ant., M.A.  
NIP. 19830627006042003

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 497307281998021001

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kehidupan bermasyarakat benda yang disebut tanah dianggap salah satu sumber yang bermanfaat dalam hal memberikan penghidupan dan menjadi mata pencaharian sehingga menjadi pokok bagi kehidupan masyarakat dengan diiringi kepedulian betapa pentingnya tanah dan pula disadari masyarakat tidak bisa dipisahkan dengan tanah yang sudah hakikatnya. Maka dari itu setiap manusia beraktivitas di atas permukaan tanah bisa dikatakan manusia selalu berkaitan dengan tanah itu sendiri.<sup>1</sup> Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak lepas dari memanfaatkan bermacam-macam sumber daya alam dan salah satunya ialah tanah yang termasuk dalam sumber daya alam. Namun di dalam ruang lingkup ekonomi, teknologi, dan sosial menyambut baik manfaat dari tanah sendiri lalu seiring meningkatnya tingkat konsumsi manusia mengakibatkan kelangkaan jumlah tanah dan meningkatnya harga tanah karena jumlahnya yang terbatas, maka hal ini mengakibatkan meningkatnya permintaan seperti pembangunan kantor, hotel, villa, yang tentunya membutuhkan lahan untuk membangunnya.<sup>2</sup>

Adanya kesadaran yang timbul bahwasanya tanah yang tergolong harta yang sangat berharga dan sangat penting bagi umat manusia. Sejak zaman

---

<sup>1</sup> M.P Sihan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 1

<sup>2</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

dahulu Tuhan telah memberikan nikmar berupa tanah yang tidak lain bertujuan untuk menompang kehidupan setiap umat manusia. Seperti yang diketahui pada umumnya dan para sarjana hukum menyetujui hukum tanah di negara republik Indonesia bersumber dari hukum adat yang dapat dikatakan kerangka-kerangka hukum itu sendiri bersumber dari kehidupan masyarakat hukum adat, dengan kata lain hukum adat itu sendiri tidak berlawanan dengan kepentingan hukum nasional. Negara Indonesia yang dikatakan sebagai negara hukum yang memiliki tugas sebagai pemberi perlindungan hukum yang berfokus pada pelaksanaan hukum, dan tidak lupa pula berfokus pada mencapai suatu keadilan sosial (*social gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>3</sup>

Di amanatkan Negara Republik Indonesia dengan dasar hukum yang tertinggi yakni Undang-Undang Dasar tahun 1945 telah memberikan kepada setiap masing-masing kepada subjek hukum berupa perlindungan hukum yang dapat dikatakan sebagai jaminan bagi warga negara, di antaranya hak yang diberikan kepada warga negara berupa untuk memiliki, dan menikmati hak milik. Di satu sisi sangat fundamental untuk dibenahi khususnya bagi sarjana hukum dikarenakan tanah dikategorikan menjadi sumber sengketa yang ada di Indonesia.<sup>4</sup>

Di dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945 dituangkan mengenai pembahasan hak milik dalam hal ini bukan mengenai asset atau kendaraan tetapi khususnya mengenai penguasaan tanah dengan dasar hukum yang jelas

---

<sup>3</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 71.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 3.

pengaturannya yakni tertulis di dalam Pasal 33 ayat (3) yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya di tugaskan kepada Negara Republik Indonesia, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Nilai sosial yang terkandung di dalam tanah seperti nilai ekonomis yang dapat digunakan sebesar-besarnya asalkan digunakan sesuai dengan peruntukannya dengan begitu pula dapat mendatangkan kegunaan-kegunaan bagi pemilik. Seiring majunya zaman dan teknologi adanya pergeseran penggunaan tanah yang lebih besar dari sebelumnya sehingga menjadi barang yang sering diperjualbelikan dikarenakan menjadi komoditi yang berharga. Suatu pemerintah yang menjadi pelaksana Undang-undang dan sebagai organisasi yang paling tinggi kedudukannya di dalam suatu negara sudah seharusnya dan wajib mengadakan pengaturan, penyelenggaraan, peruntukan, pemeliharaan serta pemanfaatan untuk tercapainya tujuan suatu bangsa. Seperti yang diketahui bahwasannya masyarakat Indonesia yang masih dikatakan agraris atau disebut bekerja di bidang pertanian. Hal ini juga berkaitan dengan pola hidup masyarakat Indonesia yang masih sangat bergantung hidup dan kelangsungan hidupnya kepada pertanian, maka dari hal tersebut dapat diketahui bahwasanya tanah telah memiliki peran yang sangat fundamental agar berjalannya kehidupan masyarakat tersebut.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 3.

<sup>6</sup> Ana Silviana, Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah, *Pandecta*, Vol. 7. No. 1 Januari 2012, hlm. 113.

Karunia Tuhan yang berupa Sumber Daya Alam yang patut disyukuri dan di manfaatkan sebesar-besarnya, banyak hal dapat dilakukan oleh masyarakat baik dalam ruang lingkup pertanian seperti bercocok tanam agar dapat menghasilkan pangan yang berkualitas, ruang lingkup perumahan agar terpenuhinya kebutuhan papan, lalu masuk ke dalam hal yang lebih besar seperti kegiatan industri sehingga terlaksana program pembangunan sarana dan prasana bagi masyarakat.<sup>7</sup>

Sudah menjadi hal yang umum bagi orang Indonesia dalam berkehidupan bermasyarakat sering menemui permasalahan-permasalahan di dalam lingkup hukum pidana maupun hukum perdata sehingga banyak perkara yang tidak ada hentinya khususnya tanah itu sendiri yang menjadi sumber dan kuantitasnya menjadi perkara yang diajukan sampai ke tingkat pengadilan. Sengketa tanah sendiri bukan hanya menyangkut tentang hak milik saja melainkan utang-piutang, warisan, jaminan, sengketa yang menyangkut lembaga yang berwenang seperti tata usaha negara dalam hal penerbitan sertifikat tanah, dan perbuatan melawan hukum. Dapat dilihat dan disimpulkan orang-orang yang rela bersengketa dan memperebutkan tanah dikarenakan tanah menjadi hal yang penting dari roda ekonomi dan peranan sentral dalam menjalankan hak dan kewajiban bermasyarakat.

Terkait hak milik tidak habis bahasan mengenai hak milik, selain itu hak milik sendiri sangat kompleks dan dari zaman ke zaman karena banyaknya masalah yang timbul dari hak milik. Menurut G.W. Patton telah menuliskan di

---

<sup>7</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hlm. 1.

dalam tulisannya bahwasanya padanan kata milik memiliki perkembangannya sendiri dikarenakan sering ditemui di berbagai versi sehingga hak milik berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat dan meluas penggunaannya.<sup>8</sup>

Masyarakat yang diberi insting beradaptasi agar dapat bertahan hidup dan tetap berkembang biak, maka dari itu manusia dengan akal pikirannya dalam menggunakan nalar atau rasio sehingga muncul pemikiran dalam hal bertahan hidup yakni memanfaatkan tanah sebagai salah satu unsur untuk mempertahankan eksistensi. Dalam hal ini kaitannya dengan hak milik dalam hal ini maka dikategorikan dalam aspek sumber daya hukum (*legal resources*), dengan dimasukkannya di dalam kategori ini dapat pula dikatakan sumber daya hukum adalah kumpulan-kumpulan kekuatan yang ada di dalam masyarakat yang terdiri dari pengetahuan yang dimiliki masyarakat baik itu secara individual, berkelompok (kolektif) secara bersama-sama dengan tujuan yang pasti yakni memperjuangkan apa yang harus diperjuangkan demi kelangsungan hidupnya secara damai seperti hak-hak dasarnya.<sup>9</sup>

Dalam hal sumber-sumber hukum yang terkait dengan Hukum Tanah Nasional terdiri dari sumber hukum tertulis dan tidak tertulis. Adapun sumber hukum positif yang diakui dan aktif dalam bentuk tertulis seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pelaksana UUPA, dan tentunya peraturan-peraturan lama yang

---

<sup>8</sup> G.W.Patton, *Textbook of Jurisprudence*, the Clarendon Press, London, 1951, hlm. 408.

<sup>9</sup> Abdurrahman, *Hak-hak Rakyat atas Tanah sebagai Sumber Daya Hukum*, Makalah Pada Seminar tentang Sumber Daya Hukum, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 4.

masih diakui dan berlaku keberadaannya. Lalu tidak lupa pula dengan keberadaan hukum yang tidak tertulis yang tentunya menjadi tataran sumber hukum yakni kumpulan norma-norma Hukum Adat yang diadopsi dan tidak lupa pula dimasukkan yurisprudensi.<sup>10</sup>

Pembagian tentang konsep hak-hak atas tanah di dalam hukum agrarian nasional yang diketahui terbagi dalam hak-hak atas tanah dalam beberapa bentuk:

1. Hak yang bersifat primer yakni hak-hak yang sumbernya berasal langsung pada hak yang dimiliki bangsa Indonesia itu sendiri dan memiliki ciri-ciri dapat dikuasai secara langsung oleh satu subjek hukum seperti orang dan juga subjek hukum dalam bentuk badan hukum terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
2. Hak yang bersifat sekunder yang memiliki ciri-ciri berbeda dengan hak primer tentunya. Perbedaan yang ditemui bisa dilihat dari rentang waktu yang tidak lama atau dengan kata lain bersifat sementara, meliputi Hak Gadai, Hak Usaha bagi hasil, Hak Menumpang, dan Hak Menyewa atas tanah Pertanian.<sup>11</sup>

Terkait Pendaftaran tanah di Indonesia mempunyai acuan dan tidak berdasar pada hukum barat melainkan bersandar pada filosofi hukum adat.<sup>12</sup>

Berkaitan dengan hak primer yang disebutkan sebelumnya disebutkan maka

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 235.

<sup>11</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Suka Buku, Yogyakarta, 2011, hlm. 11.

<sup>12</sup> Muhammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional, dalam Prespektif Negara Kesatuan Hukum Tanah; Antara Teori Dan Kenyataan Berkaitan dengan Kejahatan dan Persatuan Bangsa*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, hlm. 19.

lebih diperjelas secara eksplisit oleh hukum agraria nasional di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, dengan tujuan pasti mencapai menjalankan secara nyata kepastian hukum bahwasanya “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”. Di dalam hirarki pembentukan peraturan perundang-undangan dibutuhkan adanya peraturan pelaksana, maka dari itu pemerintah mengeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah direvisi menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah demi terlaksananya dasar hukum dalam pelaksanaan sebuah Undang-Undang.<sup>13</sup>

Dengan adanya kejelasan kepada masyarakat tentang adanya peraturan mengenai pertanahan di Indonesia yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dilihat dari sebelumnya adanya pengadopsian hukum adat tentunya terjadi dualisme yang dapat diartikan adanya dua hukum yang berlaku yakni hukum adat dan juga hukum barat yang juga diakui dan menjadi sumber hukum tanah di Indonesia.<sup>14</sup>

Dilihat secara seksama Undang-Undang Pokok Agraria tidak secara gamblang memberi tahu secara langsung pengertian umum tentang apa itu agrarian, jika dibaca secara seksama hanya saja berfokus pada ruang lingkup agraria. Pembahasan lanjut mengenai ruang lingkup memasukkan tanah itu sendiri bagian dari bumi dan tanah bukan dalam pengertian tanah bersama

---

<sup>13</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005, hlm. 201.

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Op Cit.* hlm 1.

aspek dan unsur-unsur tetapi berfokus pada aspek yuridis yang diartikan sebagai hak.<sup>15</sup>

Pemegang sertifikat tanah dapat dikatakan sebagai pemegang hak milik atas tanah yang sah menurut hukum apabila telah mendaftarkan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bunyi Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwasanya : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Maksud dari Pasal diatas menginstruksikan kepada pemerintah untuk memberikan yakni pelayanan pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan kepastian dan jaminan hukum (*recht-kadaster*). Jika dibandingkan dengan seseorang yang hanya memiliki fisik dari tanah tetapi tidak memiliki tanah secara hukum atau bisa disebut tidak memiliki sertifikat tanah. Dengan adanya bukti sertifikat bersifat sebagai alat pembuktian yang kuat di pengadilan, hal ini pula diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2) menentukan bahwasanya dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 10.

badan hukum yang mendapatkan tanah tersebut dengan cara iktikad baik dan secara nyata menguasainya atau penjabaran lengkapnya ialah “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 menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Tujuan pendaftaran tanah antara lain adalah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi subjek hukum yang memiliki hak milik atas suatu tanah. Di dalam hukum adat ada sebuah aturan, jika seseorang dalam waktu yang lama ;meninggalkan dan tidak merawat tanahnya, dan dikemudian hari ada seseorang yang merawatnya atau memperoleh dengan cara iktikad baik, maka akibat hukum yang akan timbul adalah hilangnya hak seseorang yang meninggalkan tanahnya diawal untuk menuntut Kembali tanahnya. Kemudian oleh Pemerintah Indonesia mengadopsi hal tersebut ke dalam hukum positif Indonesia dan dituangkan di dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni adanya Lembaga *Rechtverwerking* adalah suatu prinsip/asas dalam Hukum Agraria yang menyatakan bahwa seorang pemilik tanah yang meninggalkan tanahnya terlantar dalam waktu tertentu dan membiarkan orang lain menduduki dan mengambil manfaat akan

menyebabkan pemilik semula hak atas tanah atau dengan penuturan lainnya merupakan salah satu asas yang dikenal di dalam hukum adat yang dimana dapat dikatakan sebuah proses atau rangkaian masyarakat memperoleh hak atas tanah<sup>16</sup>

Dikenal pula dengan proses dari yang tingkatannya yang kecil dalam hal hubungan antara masyarakat dengan suatu tanah, dengan ditandai adanya Hak Utama lalu beralih ke Hak Prioritas lalu menjadi Hak Terdahulu (*Voorkeursrecht*) dibarengi dengan ketetapan dan keseriusan sehingga memasuki Hak Pakai sampai mencapai hak tertinggi yakni Hak Milik.<sup>17</sup>

Tujuan dari Lembaga *Rechtverwerking* ini ialah ingin memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah. Adapun publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia ialah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Maksud dari sistem publikasi negatif adalah isi dan keterangan yang tercantum di dalam sertifikat tanah ditemukan tidak benar dengan data lapangan maka isi sertifikat dapat diubah.

Maka dari itu pemegang sertifikat kapan pun saja bisa saja mendapat gugatan dari pihak yang memiliki rasa memiliki kepentingan dan mengaku sebagai pemilik dari asli dari tanah, atau dengan kata lain bagi seseorang yang merasa mempunyai hak akan kepemilikan atas tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang asalkan saja masih memenuhi syarat jangka waktu yang diberikan oleh PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>16</sup> Nurhasan Ismail, "Rechtverwerking" dan Pengadopsian Dalam Hukum Tanah Nasional, *Mimbar Hukum*, Volume 19 No.2, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Juni 2007, hlm. 185.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria : Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaanya*, PT Djembatan, Jakarta, hlm. 80.

Tanah yakni 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tanah dan mengajukan gugatan tertulis kepada pemegang sertifikat tanah dan Kepala Kantor Pertanahan yang berkaitan atau juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan kompetensi relative.

Terkait dengan penyelesaian sengketa tanah tentunya tidak lepas dari lamanya waktu untuk menyelesaikannya bila melalui peradilan, yang pada umumnya bisa ke peradilan Tata Usaha Negara sampai ke tingkatan Mahkamah Agung. Hal ini menandakan para pihak belum sepenuhnya berpuas diri dengan putusan hakim yang ada sehingga hakim terus melakukan cara atau upaya agar sampai pada putusan hukum yang berkuatan tetap. Pemecahan masalah tanah dari sisi yuridis bukanlah hal mudah penyelesaiannya, maka perlu adanya kesamaan konsep dalam mengambil keputusan bagi para pihak sehingga adil dan mengandung keadilan.<sup>18</sup>

Namun dalam pelaksanaan atau prakteknya masih ditemukan ada pihak yang merasa mempunyai hak milik atas tanah melakukan penuntutan kepada pemegang sertifikat tanah yang telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tentunya hal tersebut dapat membuat pemegang sertifikat tanah pertama atau pihak yang melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku merasa tidak memiliki perlindungan hukum dan kepastian yang jelas atas kepemilikan tanah yang dimiliki dan permasalahan selanjutnya selain hal yang dijelaskan diatas adalah

---

<sup>18</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 370.

pengadilan tetap juga menerima gugatan dari pihak yang merasa memiliki hak milik atas tanah terhadap pemegang sertifikat tanah atau pihak instansi hak milik yang berwenang melakukan pembatalan sertifikat tanah yang berusia lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya.

Untuk mewujudkan kepastian hukum maka seharusnya pemerintah dengan produk hukumnya dapatlah dipahami sebagai wujud implementasi kepastian hukum salah satunya ialah diterbitkannya sertifikat tanah yang berfungsi sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah dan sudah mengakomodir perlindungan pemegang sertifikat tanah yang tertuang di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerangkan bahwa sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dibuktikan bahwa data fisik dan data yuridis yang ditetapkan diakui oleh publik sebagai data yang benar. Berkat analisis dan kewaspadaan terhadap produk hukum ciptaan manusia yakni sertifikat tanah sebagai produk ciptaan pemerintah ada kesempatan atau celah yang timbul darinya, dengan demikian hal tersebut dapat mengurangi kekuatan kepastian hukum di dalam sertifikat itu sendiri.<sup>19</sup>

Seperti yang sudah di singgung sebelumnya tanah masuk kategori sumber sengketa dengan bermacam-macam variasi. Manusia yang hidupnya dikatakan tidak bisa lepas dari fungsi tanah dan telah menjadikan tanah sebagai fondasi kehidupan, tanah bisa menjadi bukti sejak zaman dahulu dijadikan simbol dari adanya penguasaan sebuah teritori suatu wilayah, bisa juga sebagai simbol

---

<sup>19</sup> Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, AHKAM*, Volume 2, No. 01, IAIN Tulungagung, Tulungagung, 2014, hlm. 121.

kesejahteraan suatu penduduk yang berbanding lurus semakin luas tanah yang dikuasai semakin pula nilai daya tarik di masyarakat seiring kekuasaan di masyarakat.<sup>20</sup>

Sengketa tanah yang berhubungan dengan sertifikat yang sudah lebih dari 5 tahun pernah terjadi dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, dapat dilihat di Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sengketa tanah Nomor Register 2976 K/PDT/2015, yang dimana hakim membatalkan jual beli tanah dan sertifikat tanah milik tergugat yang diterbitkan sertifikat hak milik pada tahun 2004 dan baru digugat pada tahun 2013 yang dapat dikatakan sudah memiliki rentang waktu 9 tahun sejak dilakukan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai.

Bahwasanya diketahui Penggugat pemilik sebidang tanah pekarangan yang terletak di Lingko Waso Welu, Kelurahan Waso, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai dan dibeli penggugat (termohon kasasi) pada tanggal 15 Maret 1996 dengan Hilarius Langgur, setelah jual beli tersebut Penggugat langsung menguasai dan mengerjakan bidang tanah yang dibelinya dengan merawat dan memetik hasil tanaman kopi yang ditanam penjual tanah.

Bahwasanya karena pemilik memiliki tempat tinggal di Pulau Jawa atau tepatnya di Kota Tangerang, Provinsi Banten, yang letaknya cukup jauh dengan bidang tanah yang dibelinya maka Penggugat memberi kepercayaan

---

<sup>20</sup> Febby Fajrurrahman, Problematika Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 32, No.01, Universitas Mataram, Mataram, 2017, hlm. 178.

kepada sepupu istrinya yakni Fulgens Darung/Tergugat II untuk menjaga tanaman kopi yang ditanam di tanah tersebut.

Bahwasanya saat istri Penggugat Ny. Helena Jeni Rewos ingin berlibur ke Manggarai dan hendak berniat membuat Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat, Ny. Helena Jeni Rewos mendapati diatas tanah Penggugat telah dibangun dua buah bangunan rumah yang dihuni Tergugat I dan Tergugat II dan setelah itu mendapat informasi bangunan tersebut dibangun oleh Tergugat I.

Bahwasannya ketika mempertanyakan kebenaran informasi tersebut kepada Tergugat I, Tergugat I menyatakan benar dua buah bangunan rumah tersebut dibangun olehnya dan mengenai bidang tanah milik Penggugat yang ada dua buah bangunan rumah dimaksud sudah menjadi milik Tergugat I sejak tahun 2003 atas dasar jual beli antara dirinya dengan Tergugat II.

Hakim dalam menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 315 Tahun 2004 atas nama Hendrikus Hale yang merupakan pemohon kasasi dahulu tergugat adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka gugatan penggugat sudah daluwarsa, karena sudah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah. Hal ini juga tertuang dalam eksepsi tergugat terhadap gugatan penggugat, tergugat berpendapat bahwa gugatan penggugat sudah daluwarsa atau tidak bisa mengajukan gugatan karena melewati batas yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1997 Pasal 32

ayat (2) tentang Pendaftaran Tanah. Jadi dapat dikatakan secara jelas bagi para pihak yang merasa memiliki kepemilikan hak milik atas tanah tidak dapat mengajukan gugatan terkait pelaksanaan hak kepada pemilik sertifikat yang dituju apabila telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun.

Namun dalam Putusan Nomor 2976 K/PDT/2015, yang putusannya antara lain berisi :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di Lingko Waso Welu, Kelurahan Waso, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, dengan luas kurang lebih 777m<sup>2</sup>.
3. Menyatakan hukum jual beli tanah/tanah sengketa antara Penggugat dengan Bapak Hilarius Langgur, sesuai dengan jual beli tanggal 15 Maret 1996 adalah jual beli yang sah.
4. Menyatakan hukum jual beli tanah milik Penggugat/tanah sengketa, termasuk jual beli maupun kuintansi-kuintansi jual beli, antara lain Tergugat II dan Tergugat I adalah jual beli yang tidak sah, cacat hukum dan harus dibatalkan.
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara suka rela dan tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan membongkar dua buah

bangunan rumah di atasnya bila perlu dengan paksaan hukum berupa pengerahan Aparat Keamanan, polisi, atau tentara;

7. Menyetakan hukum Tindakan Tergugat II yang secara tanpa hak menjual tanah milik Penggugat/tanah sengketa kepada Tergugat I dan Tindakan Tergugat I yang membeli tanah milik Penggugat/tanah sengketa dari orang yang tidak berhak menjual tanah milik Penggugat/tanah sengketa dan menguasai/mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 315 tahun 2004 atas nama Hendrikus Hale/Tergugat I, merupakan sertifikat hak milik yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Ruteng atas tanah sengketa;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan.
11. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, *verzet*, kasasi maupun peninjauan Kembali;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan latar belakang dan masalah-masalah diatas seperti apa yang melatarbelakangi kegunaan hak milik atas tanah bagi pemilik sehingga

menginginkan adanya kepastian hukum dari kepemilikan tanah tersebut<sup>21</sup> Maraknya muncul sengketa tanah di Indonesia bisa terjadi karena siapa pemegang sertifikat yang sebenarnya. Adapun usaha seperti penerbitan sertifikat, pengumpulan alat-alat pembuktian semua dilakukan untuk memiliki hak atas tanah yang termasuk dalam pendaftaran tanah, khusus dalam sistem publikasi campuran yakni publikasi negatif bertendensi positif di dalam UUPA selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria ditambah dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Di dalam Pasal 19 ayat (2) c menyatakan bahwa pendaftaran akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat namun tidaklah mutlak, namun di dalam negara yang menganut sistem pendaftaran negatif negara harus menjamin data yang disajikan benar adanya sedangkan sistem campuran di Indonesia (negatif bertendensi positif) pemerintah dengan segala usaha melakukan penyajian data yang benar di dalam buku tanah dan peta pendaftaran dengan ketentuan tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang sebelumnya tetaplah data yang dianggap benar. Keputusan hakim mengesampingkan dengan menolak eksepsi tergugat sehingga dapat ditemukan apa-apa saja hal yang dapat dikatakan dalam menegakkan dan pengecualian yang di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah seperti tanah yang disertifikat berasal dari jual yang tidak sah atau ada hal-hal

---

<sup>21</sup> Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm. 2.

lain yang dapat diketahui. Maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian melalui penyusunan skripsi dengan judul. **“Fungsi Lembaga Daluwarsa Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Studi Kasus Putusan Nomor : 2976 K/Pdt/2015”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kepastian hukum Sertifikat Hak Milik atas tanah setelah melewati waktu lima tahun sebagaimana dalam putusan nomor 2976 K/Pdt/2015 ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang telah melewati waktu 5 tahun sebagaimana dalam putusan nomor 2976 K/Pdt/2015 ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum Sertifikat Hak Milik setelah melewati waktu lima tahun sebagaimana dalam Putusan Nomor 2976 K/Pdt/2015.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah melewati 5 tahun sebagaimana dalam Putusan Nomor 2976 K/Pdt/2015.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian dari penulisan ini sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum tanah yang berguna

bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah dimana jika masih ada Sertifikat Tanah yang lebih dari 5 (lima) tahun digugat pihak lain.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi kepentingan akademisi dan masyarakat dalam menyelesaikan sengketa mengenai kepemilikan atas tanah yang berminat meneliti mengenai pengaruh Lembaga *Rechtverwerking* terhadap pendaftaran tanah.

## **2. Manfaat Praktis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak ketiga dan Lembaga resmi negara seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan tugasnya meliputi pendaftaran tanah yang diajukan masyarakat dengan lebih cermat dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi pemegang sertifikat tanah dengan tujuan mendapatkan kejelasan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah.
- c. Penelitian ini juga diharapkan memberikan manfaat bagi Notaris dalam melakukan tugasnya sebagai Notaris, dan juga dapat memberikan kepastian data suatu tanah yang berfungsi sebagai kepastian hukum bagi para notaris.
- d. Penelitian ini juga diharapkan bagi para Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memberikan putusan terkait kepemilikan sertifikat tanah yang sah bagi para pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dan juga menjadi acuan bagi Hakim untuk menggunakan atau tidak konsep

Lembaga *Rechtverwerking* dalam hal adanya gugatan kepada Sertifikat Tanah yang lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkan.

### **3. Ruang Lingkup**

Penelitian ini dilakukan ini merupakan penelitian hukum dalam bidang hukum perdata mengenai hukum perlindungan hukum terhadap sertifikat tanah yang dimiliki masyarakat. Tetapi dalam penelitian ini lebih fokus kepada Lembaga *Rechtverwerking* yang ada dalam PP Nomor 24 tahun 1997 yang dijadikan sebagai perlindungan kepemilikan dari sertifikat tanah. Mengenai skripsi ini penulis membahas tentang landasan yuridis pembatalan sertifikat tanah yang lebih dari 5 tahun sejak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bagaimana cara menyelesaikan masalah terkait gugatan dan pembatalan sertifikat tanah.

### **4. Kerangka Teori**

Maksud dari penulisan penelitian ini adalah menggunakan teori dan doktrin yang berkaitan sangat erat dengan permasalahan yang dipilih oleh penulis untuk menyelesaikan permasalahan yang dipilih di dalam penulisan antara lain

#### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Dapat dikatakan Teori Perlindungan Hukum adalah salah satu teori dari sekian banyak teori di dalam ilmu hukum yang mempunyai tujuan memberikan suatu perlindungan hukum dalam ranah yang bersifat represif dan juga bersifat preventif, baik itu dalam bentuk lisan dan dalam bentuk tertulis dengan guna

mengakomodir kepentingan pihak terkait.<sup>22</sup> Dapat dikatakan bahwasannya teori perlindungan hukum adalah tujuan, fungsi, diciptakan suatu hukum itu sendiri yang dalam artian konsep hukum yang sebenarnya memberikan keamanan, kepastian, keadilan, kemanfaatan, dan kedamaian.

Adapun pendapat J.B.J.M Ten Berge, ada macam-macam kewenangan yang dapat diberikan kepada masyarakat dapat ditemui dalam bentuk, yaitu :<sup>23</sup>

- a) *Bescherming via de democratie* ( perlindungan hukum yang dapat dicapai dengan demokrasi )
- b) *Bescherming via bestuurlijk hierarchische verhoudingen* (perlindungan yang dapat dicapai dengan melewati hubungan administratif)
- c) *Bescherming via juridische voorzieningen* (perlindungan hukum yang dapat dicapai melewati ketentuan hukum).

Dalam hal putusan Nomor 2976 K/Pdt/2015 yang dalam tingkat kasasi hakim Mahkamah Agung dan peradilan tingkat *judex facti* menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah (SHM) milik pemohon kasasi dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat walaupun adanya perlindungan hukum yang diberikan dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1997 bagi pemilik sertifikat yang sudah diterbitkan lebih dari 5 tahun walaupun pemilik merawat tanah tersebut dan melalui jual beli yang sah sesuai dengan hukum.

## **2. Teori Kepastian Hukum**

---

<sup>22</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 02.

<sup>23</sup> J.B.J.M. Ten Berge & R.J.G.M Widdershoven, *Bescherming Tegen de Overheid*, Utrecht : W.E.J Tjeenk Willink Deventer, 2001, hlm. 5.

Kepastian adalah suatu keadaan yang dapat dikatakan pasti, mengenai ketetapan dan ketentuan yang ada. Asal muasal teori ajaran kepastian hukum dapat dikatakan berasal dari suatu ajaran yakni Yuridis-Dogmatik yang berpusat kepada aliran pemikiran positivis di dalam ruang lingkup hukum, yang biasanya melihat suatu hukum yakni sesuatu yang mandiri, otonom, dikarenakan bagi para penganut para teori, hukum hanya merupakan sebuah kumpulan-kumpulan aturan. Kepastian Hukum dikatakan sebagai secara *normative* adalah saat peraturan diciptakan dan diundangkan secara pasti dikarenakan hukum akan mengatur dengan pikiran yang logis dan jelas, tidak mengakibatkan berbagai arti atau multi tafsir dan masuk di akal (logis). Jelas dalam maksud menjadi kumpulan-kumpulan sistem norma dengan norma lain pula sehingga tidak terjadinya benturan atau menciptakan konflik di dalam norma. Dapat dikatakan kepastian hukum mengarah kepada pengaplikasian hukum yang jelas tujuannya, konsisten dan pemberlakuannya di lapangan tidak dipengaruhi oleh faktor eksternal yang sifatnya subjektif. Keadilan dan Kepastian bukan hanya bertujuan untuk memenuhi tuntutan moral, tetapi secara nyata di lapangan dan fakta-fakta yang memiliki ciri-ciri sebuah hukum. Maka dapat dikatakan dengan permasalahan yang dihadapi pemegang sertifikat tanah, kepastian hukum masuk dalam ranah permasalahan keamanan dari gugatan pihak lain.

Menurut seorang sarjana hukum Gustav Radbruch bahwasannya keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian dari hukum itu sendiri. Ia mengemukakan pendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus masuk

di dalam perhatian yang cukup demi tercapainya keamanan dan ketertiban suatu negara. Pada akhirnya hukum positif harus diakui dan ditaati. Pada akhirnya teori kepastian hukum dan nilai-nilai yang mesti dicapai nilai-nilai keadilan dan kebahagiaan di dalam masyarakat.<sup>24</sup>

Secara umum kepastian hukum yang diberikan oleh hukum kepada pemilik sertifikat tanah dan juga mengingat kenapa Indonesia mengadopsi hukum adat tanah ke dalam hukum positif Indonesia tidak lain tidak bukan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik sertifikat tanah, sesuai dengan filosofi menjaga tanah dan menggunakan sebaik-baiknya untuk kepentingan masyarakat, maka seseorang tersebut berhak dikatakan pemilik tanah yang memanfaatkan tanah sebagai pemberian Tuhan yang tidak bisa disepelekan.

### **3. Teori Akibat Hukum**

Pada dasarnya akibat hukum yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Karena suatu peristiwa hukum diakibatkan yakni oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan dapat dikatakan menghasilkan suatu hubungan hukum, maka dari itu akibat hukum dapat diartikan sebuah macam-macam suatu akibat yang ditimbulkan oleh beberapa rentetan perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.<sup>25</sup>

Pada dasarnya ilmu hukum mengenal ada yang disebut hak dan kewajiban, kedua hal tersebut sama sekali dipisahkan. Sebaliknya dalam perihal ada

---

<sup>24</sup> Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95.

<sup>25</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 86.

kewajiban, dan juga dikatakan ada tidak ada kewajiban tanpa suatu hak. Aturan-aturan mengenai hak dan kewajiban yang terdapat di dalam hukum tidak dapat dipisahkan sendiri dari hukum tersendiri. Hukum itu sendiri diartikan dari rentetan-rentetan dari peristiwa hukum dan suatu akibat hukum yang dihubungkan oleh hukum itu sendiri. Jadi, pada kesimpulannya peristiwa hukum ialah peristiwa yang muncul dikarenakan oleh aturan-aturan hukum. Menurut salah satu serjana hukum Soedjono Dirdjosisworo, pengertian peristiwa hukum adalah semua rentetan atau kumpulan-kumpulan peristiwa atau kejadian-kejadian yang menghasilkan suatu akibat hukum, yakni menyangkut para pihak-pihak yang berkepentingan dan memiliki hubungan hukum.<sup>26</sup>

Di dalam Putusan Nomor 2976 K/Pdt/2015 dikatakan bahwa hakim dalam tingkat kasasi baik itu hakim Mahkamah Agung menolak memori kasasi dan eksepsi dengan alasan tergugat tidak dapat membuktikan dalilnya sebaliknya penggugat dapat membuktikan jual beli tanah yang sah sehingga penggugat dapat membuktikan jual beli tanah yang sah sehingga akibat hukum yang diperoleh pemohon kasasi saudara Hendrikus Hale adalah putusan yang bersifat *declare* (menyatakan) Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Hendrikus Hale yang semula berstatus hukum tetap karena menjalani proses pendaftaran tanah dan asas publisitas yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjadi cacat hukum dan tidak

---

<sup>26</sup> Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 86.

berkekuatan hukum mengikat, jadi yang akan dibahas akibat hukum yang diperoleh pemilik sertifikat apabila didapati bukti jual beli tanah yang tidak sah sehingga dapat menghasilkan akibat hukum baik itu bagi pemilik semula dan pemilik tanah yang lainnya.

## **5. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam melakukan penulisan yang bersifat ilmiah dibutuhkan suatu yang disebut metode penelitian yakni menjabarkan tipe-tipe pemikiran yang pada akhirnya digunakan di dalam penelitian dan penilaian, dan juga sebuah cara yang lazim bagi suatu ilmu pengetahuan dengan syarat dan cara yang memiliki khas tertentu dalam pelaksanaan prosedur.<sup>27</sup> Maka dari itu jenis penelitian yang digunakan dalam penulis kali ini adalah penelitian normatif. Menurut ahli hukum yakni Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian normatif adalah suatu tinjauan penelitian yang dilakukan yang memiliki ciri-ciri dengan cara meneliti data sekunder dan bahan-bahan kepustakaan.<sup>28</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Pada penulisan skripsi kali ini menggunakan pendekatan penelitian yakni pendekatan Kasus (*Case Approach*) dalam pengertian dan penjelasannya ialah mempunyai tujuan mempelajari pengaplikasian kumpulan norma-norma atau pun kaidah-kaidah hukum yang biasanya terjadi di dalam praktik lapangan hukum itu sendiri dikarenakan pendekatan

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm. 5.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, 1995, hlm. 15.

perundang-undangan sendiri di dalam tataran penelitian hukum level dogmatik atau penelitian untuk keperluan di dalam praktik. Pendekatan ini dilakukan dengan cara mendalami semua undang-undang yang terkait masalah hukum yang diteliti.<sup>29</sup> Dalam hal menggunakan pendekatan kasus, yang mesti diketahui dan juga dipahami oleh seorang peneliti adalah pengertian *ratio decedendi*, dengan penjelasannya sebagai berikut yaitu kumpulan alasan-alasan yang bersifat hukum yang dipakai hakim dengan maksud kenapa hakim tersebut bisa sampai pada putusan yang ia berikan dengan alasan-alasannya. Goodheart mengatakan bahwa *ratio decedendi* digunakan dengan melihat fakta-fakta materil berupa orang, tempat, waktu dan hal-hal yang menyertainya asalkan tidak membuktikan yang sebaliknya. Maka dari itu dikatakan dikandung putusan pengadilan bukan rujukan pendekatan kasus melainkan kepada *ratio decedendi*.<sup>30</sup>

### **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang dipilih secara konkrit, maka dari itu penulis menggunakan kegiatan berupa pengumpulan data-data atau bahan-bahan dengan cara : Studi Kepustakaan (library research), dengan penjelasan mengenai studi kepustakaan yakni berupa kegiatan pengumpulan data yang berfondasi literatur kepustakaan yang berhubungan tidak jauh dari permasalahan yang sedang diteliti. Dengan maksud yang tidak lain tidak bukan tujuan dan manfaat studi kepustakaan

---

<sup>29</sup> Dyah Octorina dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 110

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 119.

yang digunakan pada awalnya untuk memperlihatkan secara jelas jalan yang ditempuh untuk melakukan pemecahan permasalahan yang sedang diteliti.<sup>31</sup>

#### **4. Sumber Bahan Hukum**

Mempunyai maksud dari sumber data itu sendiri untuk melakukan pemecahan masalah di bidang hukum dalam penelitian terkait. Sumber penelitian dapat ditemukan dengan menggunakan data-data sekunder, yakni data sekunder adalah suatu data yang bisa didapat oleh peneliti melalui penelusuran dokumen-dokumen resmi yang ada, buku-buku yang ada sangkut pautnya dengan penelitian yang sedang dikerjakan peneliti, hasil-hasil penelitian dalam bentuk sebuah laporan, kumpulan-kumpulan skripsi, tesis, disertasi, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan.<sup>32</sup>

Adapun juga bahan hukum yang dipakai atau digunakan dalam menemukan solusi dari permasalahan hukum yang diangkat adalah :

##### **a. Bahan Hukum Primer**

Dalam hal dimana bahan-bahan hukum itu sendiri adalah bahan-bahan hukum yang berkaitan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan erat dengan permasalahan atau objek penelitian, terdiri dari :

- Undang-Undang Dasar 1945 ;
- Peraturan Dasar yang meliputi Batang Tubuh UUD 1945 dan Ketetapan-Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) ;

---

<sup>31</sup> Ganggang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 112.

<sup>32</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 106.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.;
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Perdayagunaan Tanah Terlantar ;
- Peraturan Pemerintah Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat ;
- Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan ;
- Yurisprudensi

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu hasil karya para-para ahli dalam bentuk kumpulan buku-buku, kumpulan-kumpulan pendapat pakar di bidang hukum, beberapa rancangan, dan kumpulan hasil penelitian yang berkaitan erat dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.<sup>33</sup>

### c. **Bahan Hukum Tersier**

Pengertian mengenai bahan hukum tersier adalah suatu bahan hukum yang menjadi penunjang yang bertujuan memberi penjelasan yang memberi makna memberi pengaruh kepada bahan hukum primer dan juga suatu bahan hukum sekunder, menunjukkan arah serta penjelasan antara lain seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensklopedia, Indeks Kumulatif, dan lain-lain<sup>34</sup>.

## 5. **Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum**

Adapun pula data-data di dalam penelitian yang dianalisis dengan menggunakan metode eksplanatif, adapun pengertiannya yakni dengan memberi gambaran dan menjelaskan dari suatu keadaan yang memiliki ciri tertentu dari permasalahan yang dipilih. Kemudian ditarik suatu kesimpulan (*conclusion*) yang sifatnya kualitatif yang menjadi jawaban dari masalah yang dipilih, maka dari itu bisa didapat sebuah hasil analisis yang berbentuk konsep umum.

---

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hlm. 52.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke 11, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 13.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Adapun kesimpulan akhir yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu cara berpikir seorang yang mendasar yang bersumber hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik menjadi kesimpulan secara khusus atau hal-hal yang bersifat khusus. Kesimpulan yang muncul dari rangkaian analisis di dalam penelitian ialah sebuah proposisi umum dan juga proposisi khusus yang saling berkaitan lalu dihubungkan dengan masalah untuk menghasilkan sebuah kesimpulan (*conclusion*) yang bertujuan menghasilkan jawaban yang sedang diteliti.

## **7. Sistematika Penulisan**

Agar skripsi ini dapat terarah dengan jelas sesuai dengan fokus pembahasan yang berkaitan dengan permasalahan yang dipilih untuk dikaji, maka penulis menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu :

**BAB I** : Pendahuluan

Pada bab ini akan membahas terkait dengan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

**BAB II** : Tinjauan Pustaka

Bab ini akan membahas mengenai Pengertian Pendaftaran Tanah, Syarat Sah Pendaftaran Tanah, Asas Pendaftaran Tanah, Pengertian Hak Milik Atas Tanah,

Jenis-Jenis Hak Atas Tanah, Pengertian Lembaga *Rechtverwerking*, Pengertian Sistem Pendaftaran Tanah Dengan Publikasi Negatif dan Positif, Prosedur Pendaftaran Tanah, Hapusnya Hak Atas Tanah.

### BAB III : Pembahasan

Bab ini akan membahas kepastian hukum, perlindungan hukum dan fungsi Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) mengenai Lembaga *Rechtverwerking* Terhadap Sertifikat Tanah yang berusia lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkan.

### BAB IV : Kesimpulan

Bab ini akan membahas terkait dengan kesimpulan dan saran dalam penulisan ini.

## Daftar Pustaka

### BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Aminuddin Salle, dkk. 2010, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar.
- Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justiti, Surabaya.
- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bachsan Mustafa, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Citra, Jakarta.
- Cst Kansil, Christine St. Kansil, et al., 2009, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.

- Dalam Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Dimyauddin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Liany, 1987, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Gunawan Widjaja, 2003, *Seri Hukum Perikatan : Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- G.W.Patton, 1951 *Textbook of Jurisprudence*, the Clarendon Press, London.
- Idris Zainal, 1983, *Ketentuan Jual-Beli Menurut Hukum Perdata*, Fakultas Hukum USU, Medan.
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I.Sinar Grafika, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola Surabaya.
- J.B.J.M. Ten Berge & R.J.G.M Widdershoven, 2001 *Bescherming Tegen de Overheid*, Utrecht W.E.J Tjeenk Willink Deventer.
- J.Satrio., 2016, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelekan Hak (Rechtverwerking)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.
- M.P Sihan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Muchsan, 1982, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta,
- Muhammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional, dalam Prespektif Negara Kesatuan, Hukum Tanah; Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan dengan Kejahatan dan Persatuan Bangsa*, Yogyakarta: Media Abadi.
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum, Kencana*, Jakarta,
- P.N.H Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1997, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka.
- Leden Marpaung, 1995, *Proses Penanganan Perkara Pidana Bagian Kedua*, Grafika, Jakarta.
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika, Jakarta.
- Oemar Seno Adji, 1980, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, Erlangga, Jakarta.
- Rinto Manulang, 2011 *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Suka Buku, cetakan ke-1 yogyakarta.
- R. M Suryodiningrat, 1991, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- Salim H.S, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.
- Sudikmo Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

- Sudikno Mertokusumo, 2001, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Satjipto Rahardjo, 1991, Ilmu Hukum. Jakarta: Gramedia.
- Sunarti Hartono, 1978, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaruan Hukum Tanah*, Bandung.
- Suriyaman Mustari Pide II, 2009, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, PUKAP, Makassar.
- Sutrisno Hadi. 1989, "*Metode Research*". Andi Offset, Jogjakarta.
- Soedjono Dirdjosisworo. 1994, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta.
- Sri Hajati et al., 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Urip Santoso. 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Yahya Harahap, 2005, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, Sinar Grafika, Jakarta.

## **PERATURAN**

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen Keempat
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104*)
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (*Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076*)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### **JURNAL**

Ana Silviana, 2012 Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah, *Pandecta*, Volume. 7. Nomor. 1 Januari.

Andre G. Mawey, 2016, Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum, *Lex Crimen*, Vol. 5. No.2 Februari.

Arie S. Hutagalung, 2000, Penerapan Lembaga “Rechtverwerking” Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis), *“Hukum dan Pembangunan*, 4 Oktober-Desember.

Bronto Susanto, Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *DIH, Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, Universitas Tarumanegara, Surabaya, Agustus 2014,

Elyana, 1997, Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Makalah dalam Seminar Kebijakan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bisnis Properti dan Perbankan*.

Febby Fajrurrahman, 2017, “Problematika Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara”. *Ilmu Jatiswara Jurnal Hukum Volume 32* Nomor 01, Universitas Mataram, Mataram.

I Gusti Agung Putri Pradnyautari et al, 2020, Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume. 8, Nomor 3, Universitas Udayana, Bali.

Indri Hadisiswati, 2014, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”. *AHKAM*, Volume 2, Nomor 01, IAIN Tulungagung, Tulungagung,

- Irene Eka Sihombing, 2008, Lembaga *Rechtverwerking* Solusi Mengatasi Sengketa Tanah, *Jurnal Hukum Prioris*, Volume 2, Nomor 1, Universitas Trisakti, Jakarta Barat.
- Muhammad Irfan, Nia Kurniati, 2018, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga *Rechtverwerking* Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Acta Diurnal*, Volume 1, Nomor 2, Juni 2018, Universitas Padjadjaran, Bandung,
- Ningrum Sirait, 2004, *Makalah Hukum Bisnis Perjanjian Internasional*, Fakultas Hukum USU, Medan.
- Nurhasan Ismail, 2007, “*Rechtsverwerking*” dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum*, Volume 19, Nomor 2 Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Petrus R. G. Sinaga, 2014, Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah, *Lex et Societatis*, Vol. II, Nomor. 7, Agustus 2014, Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Putri Gloria Ginting, 2018, Pemberlakuan Asas *Rechtverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang, *Jurnal Ilmiah “DUNIA ILMU”*, Vol. 4, No.1 Februari.
- Rahmat Ramadhani. 2012, “Benang Merah: Alas Hak dengan Sengketa Pertanahan”. *Artikel. Harian Rakyat Bengkulu*.
- Rahmat Ramadhani, 2017, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Tanah, *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
- Urip Santoso, 2015, “Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pantai”. *Jurnal Mimbar Hukum*. Volume 27. Nomor 2. Juli.
- Widi Astuti, 2011, "*Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah*," Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok.

## **INTERNET**

Digital\_131078-T 27398-Jual Beli Tanah-Analisis-6.pdf

<https://kbbi.web.id/tana>