

**TESIS**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN RINCIK SEBAGAI ALAS HAK ATAS  
TANAH**  
**(Studi Terhadap Tanah Aset Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi  
Selatan Di Kabupaten Gowa)**

***POWER OF DETAILED EVIDENCE AS THE PRINCIPLE OF LAND  
RIGHTS***  
***(Study on Land Assets of the South Sulawesi Provincial Government  
in Gowa Regency)***



Oleh:

**ULFA NISRINA SAHIB**

NIM. B022182024

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN RINCIK SEBAGAI ALAS HAK ATAS  
TANAH  
(Studi Terhadap Tanah Aset Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi  
Selatan Di Kabupaten Gowa)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister pada  
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**ULFA NISRINA SAHIB**

**B022182024**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

TESIS

**KEKUATAN PEMBUKTIAN RINCIK SEBAGAI ALAS HAK ATAS TANAH  
(Studi Terhadap Tanah Aset Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi  
Selatan Di Kabupaten Gowa)**

Disusun dan diajukan oleh

**ULFA NISRINA SAHIB  
B022182024**

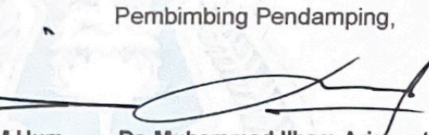
Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 15 September 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

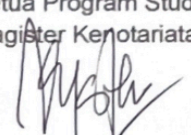
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
Prof. Dr. A. Suryaman M. Pide, S.H., M.Hum.  
Nip. 19690727 199802 2 001

  
Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.  
Nip. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

  
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.  
Nip. 19641123 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,

  
Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.M.A.P.  
Nip. 19731231 199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ULFA NISRINA SAHIB

NIM : B022182024

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **KEKUATAN PEMBUKTIAN RINCIK SEBAGAI ALAS HAK ATAS TANAH (Studi Terhadap Tanah Aset Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Di Kabupaten Gowa)** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 30 September 2022

Yang membuat pernyataan,



**ULFA NISRINA SAHIB**  
B022182024

## KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu melimpahkan nikmat, rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim tak lupa kita kirimkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW sebagai suri tauladan dan rahmat bagi seluruh alam. Suatu kebahagiaan bagi penulis dengan selesainya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak penulis dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil dari beberapa pihak yang tidak henti-hentinya menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dari tugas akhir ini.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus Ayahanda, **H. M. Sahib, S.H** semoga pencapaian ini membawa kebahagiaan untuk ayah dan Ibunda **Hj. Hifni Yunita Arma** yang telah membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang dengan sabar dan tabah merawat, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan hikmah

kehidupan, kerja keras, selalu bersyukur, menjaga penulis dengan doa yang tak pernah putus. Beliau adalah sosok orang tua terbaik di dunia dan di akhirat. Kepada saudara penulis, Iin Nur Indah, S.H., M.Kn, Muhammad Nizar Sahib, S.H. dan Muhammad Yusril Sahib terima kasih atas semangat, motivasi, dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama ini.

Melalui kesempatan ini, penulis juga menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, MSc beserta para Wakil Rektor dan jajarannya.
2. Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Dr. Muhammad Ali, S.E., M.S., beserta jajarannya.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. beserta Wakil Dekan Dr. Maskun, S.H., LL.M. ; Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. ; Dr. Ratnawati, S.H., M.H.
4. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.
5. Komisi Penasehat yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, Ibu Prof. Dr. Andi Suryaman Mustari Pide, S.H., M.Hum. selaku Ketua dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H., M.Kn. selaku Anggota.

6. Komisi Penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Bapak Prof. Dr.Ir Abrar Saleng, S.H., M.Hum., Bapak Dr.Kahar Lahae, S.H., M.Hum., dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.
7. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis.
9. Para narasumber yang telah memberikan kontribusi begitu besar dalam penyusunan tesis ini, seorang warga bernama Batjtje Binti Tjale; Ibu Murniati, S.Sos selaku Kabid Aset Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan; Ibu Heriyanti, S.H., M.H. selaku Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa; Bapak Andi Syarif Mappiasse, S.H., M.H. selaku Majelis Hakim Mahkamah Agung; dan Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., selaku Pihak Akademisi.
10. Saudara seperjuangan Scribae II Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin atas semangat dan bantuan yang diberikan kepada penulis.

11. Keluarga yang memberi dukungan moril dan menemani penulis selama menempuh pendidikan, Nuur Ikhsan Muharram dan Samsuryanti Syam, S.Pd, M.Pd.
12. Kawan seperjuangan dalam menyelesaikan tesis, Alvira Aslam, S.H., M.Kn; Nur Afni Ahmad, S.H; Andi Ainun Maghfirah, S.H; Dwi Laksa Marabintang, S.H; David Mars Tornado, S.H.,M.Kn; dan Achmad Akbar Santoso Mulyadi, S.H.,M.Kn
13. Sahabat yang memberi dukungan dan semangat, Endah Rahmadani Dahri, S.H; Nur Hikma Islamiah Amin, S.H; dan Dwi Inayah Nurul Hamka, S.E.
14. Seluruh teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu per satu, atas dukungan yang selama ini terus mengalir untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun tetap berhadap dapat memberikan rahmat bagi dunia dan semua pembaca tesis ini umumnya.

Makassar, 30 September 2022

Penulis



## ABSTRAK

**ULFA NISRINA SAHIB.** Kekuatan Pembuktian Rincik Sebagai Alas Hak Atas Tanah (Dibimbing oleh Suryaman Mustari Pide dan Muhammad Ilham Arisaputra).

Penelitian ini bertujuan (1) Untuk menganalisis kedudukan rincik sebagai alas hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan tanah oleh masyarakat; dan (2) Untuk menganalisis perlindungan hukum atas penguasaan tanah oleh masyarakat yang didasarkan atas rincik sebagai alas haknya.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris yang berlokasi di Kabupaten Gowa. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder dengan teknik pengumpulan data yaitu melalui wawancara dan studi kepustakaan. Selanjutnya data yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Kedudukan rincik sebagai alas hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan tanah oleh masyarakat yaitu sebelum terbitnya UUPA, rincik merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Seiring dengan diberlakukannya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, melainkan sebagai bukti penguasaan seseorang terhadap tanah yang dikuasai, sehingga jika tidak dikuatkan dengan alat bukti lain, maka rincik tidak mutlak dapat dijadikan alat bukti hak milik atas tanah di dalam Persidangan; dan (2) Perlindungan hukum atas penguasaan tanah oleh masyarakat yang didasarkan atas rincik sebagai alas haknya yaitu belum sepenuhnya mendapat perlindungan hukum. Hal itu dikarenakan *Pertama*, penguasaan tanah oleh masyarakat yang didasarkan atas rincik, belum melakukan proses pendaftaran tanah yang mana pendaftaran tanah tersebut akan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum; dan *Kedua*, di dalam persidangan, kedudukan sertifikat lebih kuat dibandingkan dengan rincik dengan pertimbangan pemilik rincik tidak bisa memperlihatkan dokumen asli dari bukti surat yang diperlihatkan di persidangan.

**Kata Kunci:** Kekuatan Pembuktian, Rincik, Alas Hak Atas Tanah

## ***ABSTRACT***

**Ulfa Nisrina Sahib**, The Power of Proof of Land Ownership (Rincik) As a Principle Of Land Rights, Supervised By Suryaman Mustari Pide And Muhammad Ilham Arisaputra, as supervisor respectively.

This study aims (1) to analyze the position of Rincik as the basis for land rights in proving land ownership by the community; and (2) to analyze the legal protection of land tenure by the community based on Rincik as the basis for their rights.

This study used an empirical legal research type, which located in Gowa Regency. Sources of data used in this study, namely primary and secondary data sources. The data collected through interviews and literature study. Furthermore, the data collected was then analyzed descriptive qualitatively.

The results of the study show that (1) the position of Rincik as the basis for land rights in proving land ownership by the community, namely before the issuance of the UUPA, Rincik was proof of ownership of land rights. Along with the enactment of the UUPA and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Rincik are no longer as evidence of land rights, but as evidence of a person's control over the controlled land, so that if it is not corroborated with other evidence, the Details cannot be used absolutely as a tool. proof of ownership of land in the trial; and (2) legal protection of land tenure by the community based on details as the basis for their rights, namely that they have not yet fully received legal protection. So that in order to obtain legal certainty and protection, land tenure based on details must first be followed up with land registration, in which in the land registration process a certificate will be issued as proof of rights, to avoid disputes in the future. Considering that in the Judicial Process, the position of a certificate is stronger than that of a certificate. So that it can result in a person who only has evidence in the form of details, cannot get legal protection.

**Keywords:** Strength of Evidence, Detail, Alas on Land Rights

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Orisinalitas Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. Rincik Sebagai Alas Hak Atas Tanah .....	14
B. Hak-Hak Atas Tanah .....	24
C. Pengelolaan Tanah Oleh Aset Pemerintah Daerah.....	27
D. Pembuktian Dalam Sengketa Pertanahan.....	36
E. Landasan Teori.....	41
1. Teori Kepastian Hukum .....	41
2. Teori Perlindungan Hukum .....	45
3. Teori Pembuktian .....	48
F. Bagan Kerangka Pikir .....	50
G. Definisi Oprasional.....	51
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>53</b>
A. Tipe Penelitian .....	53
B. Lokasi Penelitian.....	53
C. Jenis dan Sumber Data .....	53
D. Teknik Pengumpulan Data .....	54
E. Analisis Data .....	55
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>56</b>
A. Kedudukan Rincik Sebagai Alas Hak Atas Tanah Dalam Membuktikan Kepemilikan Tanah Oleh Masyarakat .....	56

B. Perlindungan Hukum Atas Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Yang Didasarkan Atas Rincik Sebagai Alas Haknya.....	84
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>102</b>
A. Kesimpulan .....	102
B. Saran .....	103
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah merupakan salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria. Tanah yang diatur dalam hukum agraria dari aspek yurisdiksinya berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang menentukan bahwa:<sup>1</sup>

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak penguasaan atas tanah merupakan hak berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki hak. Sesuatu yang dibolehkan, wajib ataupun dilarang untuk dilakukan merupakan tolak ukur antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hak-hak penguasaan tanah dalam Hukum Tanah Nasional memiliki hierarki sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah.
2. Hak menguasai dari negara atas tanah.

---

<sup>1</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, Hal.7.

<sup>2</sup> *Ibid.*, Hal.12.

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
4. Hak-hak perorangan atas tanah yang meliputi:
  - a. Hak-hak atas tanah.
  - b. Perwakafan tanah hak milik.
  - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).
  - d. Hak milik atas suatu rumah susun.

Tanah merupakan salah satu aset negara Indonesia yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup berkembang di atas tanah, tanah menjadi salah satu faktor penting dalam kelangsungan hidup bangsa dan negara. Karena seperti yang kita ketahui bahwa Indonesia merupakan negara agraria sehingga tanah sangat menentukan kelangsungan hidup bangsa. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1974 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) pada Pasal 33 Ayat (3) mengatur bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang menjadi salah satu tujuan dari pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia untuk seluruhnya.<sup>3</sup>

Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum yaitu:<sup>4</sup>

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

---

<sup>3</sup> Nirwana, Farida Patitingi dan Sri Susyanti Nur, 2018, *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu*, Pagaruyuang Law Jurnal, Volume 1 Nomor.2, Tahun 2018.

<sup>4</sup> Ketentuan Umum UUPA

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

Tujuan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap tanah telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berkaitan dengan ketentuan tersebut di atas maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seiring berjalannya waktu dari masa ke masa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengalami perubahan maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang berlaku saat ini.

Tujuan dari pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan dari pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat, setelah berlakunya UUPA maka yang menjadi alat bukti terkuat atas hak atas tanah adalah sertifikat yang telah diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

Sertifikat merupakan 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.

Adapun ketentuan pembuktian hak lama bekas tanah adat telah diatur dalam Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu:

- (1) Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa



dengan pihak lain.<sup>5</sup> Akan tetapi, Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat hak atas tanah belum menjamin kepastian pemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke peradilan umum atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dalam kenyataannya, seringkali terjadi perkara terkait tanah yang menjadi objek sengketa dan proses pembuktiannya merupakan proses yang cenderung alot karena para pihak akan mengajukan alat bukti yang dianggap dapat mendukung terjadinya suatu peristiwa hukum. Para pihak akan mengajukan alat bukti surat. Salah satu pihak mengajukan alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Pakai, di mana dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 19 Ayat (2) UUPA sertifikat diakui sebagai alat bukti surat yang sah dan kuat. Sementara pihak lainnya mengajukan alat bukti surat berupa rincik yang mana sebelum berlakunya UUPA diakui sebagai salah satu bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut sebagaimana ditemukan dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.Sunggu, Putusan Nomor 119/PDT/2015/PT.Mks, Putusan Nomor 3136.k/Pdt/2015, dan Putusan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Bina Cipta., Jakarta, 2003, Hal.23.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.Sunggu, Batjtje Binti Tjale (Selanjutnya disebut Penggugat) mengajukan gugatan terhadap Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Selatan (Selanjutnya disebut Tergugat I) dan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gowa (Selanjutnya disebut Tergugat II). Di mana gugatan tersebut diajukan ketika terbit Sertifikat Hak Pakai No.129 Tahun 1992 atas Nama Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan yang Dipergunakan Untuk Keperluan Dinas Perikanan Provinsi Sulawesi Selatan di atas tanah milik seorang warga yang merupakan pemilik tanah berdasarkan alat bukti berupa Rincik Persil No. 12 SI Kohir No. 303 CI pada tahun 1958 seluas 4.400 M<sup>2</sup> atas nama Batjtje Binti Tjale. Di mana Batjtje Binti Tjale sama sekali tidak pernah mengalihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain, baik keseluruhan maupun sebagian dan tidak satupun pihak mengklaim sebagai miliknya hingga akhirnya tanpa sepengetahuannya telah terbit Sertifikat Hak Pakai tersebut.

Baik Batjtje Binti Tjale maupun pihak Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan tentu mengajukan alat bukti surat yang kuat. Di mana Batjtje Binti Tjale mengajukan alat bukti berupa rincik yang mana sebelum berlakunya UUPA merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Sementara pihak Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan mengajukan alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Pakai yang mana dalam

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Jo.* Pasal 19 ayat (2) UUPA diakui sebagai alat surat yang sah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, dalam amar putusannya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Batje Binti Tjale adalah pemilik atas tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi), jalan Malino, Kelurahan Batang Kaluku, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa yang memiliki alat bukti Rincik Persil No. 12 SI Kohir No. 303 Cl. Menyatakan Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa telah melakukan perbuatan melawan hukum.<sup>6</sup>

Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan kembali mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan dan putus pada tanggal 24 Juni 2015. Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Nomor 119/PDT/2015/PT.Mks menyatakan bahwa eksepsi dari pihak pembanding (Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Selatan) dapat diterima dikarenakan dalam perkara ini dianggap bahwa kekurangan pihak yang diajukan oleh terbanding (Batje Binti Tjale) karena Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan menyatakan memperoleh tanah sengketa dari ahli waris Abd. Jamal Dg. Nai tetapi pihak tersebut tidak digugat maka pokok perkara dalam perkara ini belum dapat dipertimbangkan, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima dan menyatakan gugatan

---

<sup>6</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 10/PDT.G/2014/PN.Sunggu

semula Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tertanggal 11 Desember 2014, Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.Sungg tidak dapat diterima.<sup>7</sup>

Sementara pada tahap Kasasi Pengadilan Mahkamah Agung yang putus pada tanggal 18 Agustus 2016 Nomor 3136.k/Pdt/2015 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan tertanggal 24 Juni 2015 Nomor 119/PDT/2015/PT.Mks tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa dalam perkara ini dianggap kekurangan pihak yang diajukan oleh Batje Binti Tjale sehingga secara formal gugatan dianggap kabur dan tidak dapat diterima.<sup>8</sup>

Oleh karena dianggap kekurangan pihak yang diajukan sehingga dinyatakan perkara tersebut cacat formil atau tidak dapat diterima, maka Batjtje Binti Tjale mengajukan gugatan kembali sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm dengan menggugat Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Selatan cq. Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan (Selanjutnya disebut Tergugat I), Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gowa cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa (Selanjutnya disebut Tergugat II), Pemerintah Daerah Kabupaten Gowa cq. Bupati Gowa (Selanjutnya disebut Tergugat III) dan Abd Djamal Dg. Nai (Almarhum) atau ahli warisnya (Selanjutnya disebut Tergugat IV). Isi dari gugatan tersebut yakni melengkapi dari gugatan yang telah diajukan sebelumnya di mana melengkapi pihak yang seharusnya

---

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 119/PDT/2015/PT.Mks

<sup>8</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 119/PDT/2015/PT.Mks *juncto* Putusan Mahkamah Agung Jakarta Nomor 3136.k/Pdt/2015

turut digugat, melengkapi keterangan dan alat bukti yang dianggap perlu untuk diajukan dalam persidangan, serta menghadirkan kembali saksi.<sup>9</sup>

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya, secara singkat dikemukakan bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah dipertimbangkan tidak ada satu pun yang menerangkan tentang asal usul penguasaan Penggugat atas tanah sengketa atau tidak mampu mendukung rincik yang dimiliki oleh Penggugat. Di mana setelah berlakunya UUPA, rincik dapat dijadikan bukti hak atas tanah apabila dapat dikuatkan dengan alat bukti lain (tidak berdiri sendiri).<sup>10</sup>

Selain itu, setelah dicermati dengan seksama, Hakim mempertimbangkan bahwa nama pemilik dalam rincik tahun 1958 adalah Penggugat sendiri. Sedangkan berdasarkan alat bukti lain yang diajukan, usia penggugat pada tahun 1958 adalah baru berusia 3 (tiga) tahun. Tentu menjadi pertimbangan bagi Hakim bagaimana bisa rincik tahun 1958 terdaftar atas nama Penggugat yang baru berusia 3 (tiga) tahun.<sup>11</sup>

Di sisi lain, dalam fakta persidangan tidak terungkap bagaimana kapasitas Tergugat IV dan keterlibatannya dalam pengalihan tanah obyek sengketa tersebut.<sup>12</sup> Oleh karena itu, berdasarkan pertimbangan Hakim, Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai asal

---

<sup>9</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm.

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm, Hal.24.

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm, Hal.25.

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm, Hal.26.

usul penguasaan tanahnya maka dalam amar putusannya Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.<sup>13</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bagaimana pertimbangan hakim mengenai rincik yang dijadikan alat bukti di dalam persidangan. Oleh sebab itu, Penulis tertarik untuk mengkaji kekuatan pembuktian rincik sebagai alas hak atas tanah. Pengkajian tersebut selain berdasarkan aturan-aturan yang berlaku juga berdasarkan pada kajian empiris untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menilai rincik tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dikemukakan permasalahan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana kedudukan rincik sebagai alas hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan tanah oleh masyarakat?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas penguasaan tanah oleh masyarakat yang didasarkan atas rincik sebagai alas haknya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan rincik sebagai alas hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan tanah oleh masyarakat

---

<sup>13</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 73/Pdt.G/2019/PN.Sgm, Hal.29.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum atas penguasaan tanah oleh masyarakat yang didasarkan atas rincik sebagai alas haknya.

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

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Memberi kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum dan secara khusus memperkaya kajian dan literatur tentang alat bukti rincik diatas tanah aset pemerintah daerah.
2. Memberikan pengetahuan dan kesadaran hukum bagi pemerintah dan terkhusus bagi lembaga kekuasaan yudikatif
3. Dalam tatanan praktis, agar kiranya dapat memberikan hasil analisis ilmiah dan objektif mengenai alat bukti rincik diatas hak pakai atas tanah aset pemerintah daerah.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Keaslian penelitian ini sebagai pembanding terkait hasil-hasil karya ilmiah lain yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu tetapi memiliki objek yang berbeda. Dapat diajukan dua judul yang berkaitan dengan penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Rina Fitriani Nasution, dalam Tesis Kekuatan Pembuktian Rincik Untuk Hak Kepemilikan Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No.475/Pdt/2016), Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, pada tahun 2018, penelitian tersebut

membahas mengenai pengakuan suatu pihak terhadap objek tanah yang sama, adapun rumusan masalah dalam penelitian tersebut yaitu bagaimana kekuatan hukum rincik sebagai dasar hak kepemilikan atas tanah dan apakah putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 475PK/Pdt/2016 sudah sesuai UUPA dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu bahwa kedudukan hukum rincik dalam kasus disini adalah sebagai alat bukti surat. Kekuatan hukum pembuktian rincik sebagai alat bukti dalam perkara tersebut adalah cukup dan mengikat karena di dukung oleh alat bukti pendaftaran sementara. Sehingga yang membedakan dengan penelitian penulis adalah penulis mengkaji kekuatan alat buktian rincik yang berada di atas hak pakai aset Pemerintah Daerah Propinsi Sulawsi Selatan serta bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang rincik yang telah dibebani hak pakai atas tanahnya.

2. Edi Suparyono, dalam Tesis Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, pada tahun 2008, penelitian ini membahas mengenai kutipan letter C sebagai permohonan untuk memperoleh alas hak atas tanah berupa sertifikat, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana kekuatan hukum alat bukti kutipan buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah serta



bagaimana prosedurnya untuk memperoleh hak atas tanah dan hambatan-hambatan apa sajakah serta bagaimana solusinya dalam memperoleh hak atas tanah, dengan alat bukti kutipan letter C pada kelurahan. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu bahwa kutipan letter C atau girik yang biasa dipegang oleh masyarakat hanya sebagai dasar penarikan pajak, pemilik kutipan letter C sering kali menganggap bahwa girik itu sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga yang membedakan dengan penelitian penulis adalah penulis mengkaji alat bukti kepemilikan rincik yang dimiliki oleh perseorangan di atas hak pakai aset Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Selatan dan tidak membahas mengenai cara memperoleh hak atas tanah melalui bukti kutipan letter C.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Rincik Sebagai Alas Hak Atas Tanah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan yang hakiki bagi umat manusia sehingga berfungsi sangat esensial terhadap kehidupan serta penghidupan umat manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah menjadi tempat tinggal bagi umat manusia selain sebagai sumber mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan hingga pada akhirnya menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi umat manusia.<sup>14</sup>

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI) adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Tanah menurut pengertian yuridis UUPA yaitu permukaan bumi sedangkan hak atas tanah yaitu hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk dapat menggunakan tanah dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>15</sup>

Kata mempergunakan diatas mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan, sementara perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan kepentingan yang

---

<sup>14</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, *Reformasi Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2015, Hal.55.

<sup>15</sup> Aminuddin Salle Et.al, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar, 2010, Hal.102.

dimaksud misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan.<sup>16</sup>

Dalam pasal 4 ayat (2) UUPA mengatur bahwa:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Menurut Effendi Perangin Hukum Tanah yaitu semua peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>17</sup> Sedangkan menurut Boedi Harsono bahwa Hukum Tanah merupakan ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat dikelompokkan menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Hukum tanah yang tidak mengatur tanah dalam segala aspek akan tetapi hanya mengatur salah satu aspek, yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>18</sup>

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia dalam hukum agraria terdapat dua fase penerapan hukum agraria, pada tanggal 24 September 1960 merupakan saat diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> Arba. *Op.Cit.*, Hal.11.

<sup>18</sup> *Ibid.*, Hal.12.

(UUPA). Fase pertama yaitu pada saat belum diundangkannya UUPA dan fase yang kedua yaitu setelah berlakunya UUPA sampai dengan saat ini.<sup>19</sup>

Fase sebelum berlakunya UUPA berlaku dua hukum agraria yang diakui oleh Pemerintah Indonesia yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Hukum agraria adat berlaku bagi penduduk asli Indonesia yang tunduk pada hukum adat sementara hukum agraria barat berlaku bagi penduduk Indonesia yang tunduk pada hukum perdata barat yaitu orang Belanda, orang Eropa dan orang Timur Asing.<sup>20</sup>

Hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat yaitu masing-masing daerah yang disebut tanah adat misalnya, tanah yayasan, tanah gogolan, tanah kas desa, tanah pangonan (penggembalaan) dan tanah kuburan. Sementara hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat yaitu hak atas tanah yang diatur dalam BW misalnya hak *egendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, *recht van gebruik* (hak pakai) dan *bruikleen* (hak pinjam pakai).<sup>21</sup>

Tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria barat maka dilakukan pendaftaran tanah pada kantor pendaftaran tanah (*Overschrijvings Ambtenaar*) berdasarkan pada *Overschrijvings Ordenantie*, Stb.1834 Nomor 27 dan kepada pemilik diberikan tanda bukti hak yang dinamakan sertifikat. Sedangkan tanah yang tunduk pada hukum agraria adat tidak

---

<sup>19</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hal.129.

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> MUCHSIN, IMAM KOESWAHYONO DAN SOIMIN, *Hukum Agraria Dalam Perspektif Sejarah*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2010, Hal.20-21.

dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak memiliki tanda bukti kepemilikan.<sup>22</sup>

Bagi rakyat asli Indonesia (pribumi) berlaku hukum agraria adat sebagai perangkat hukum yang tidak tertulis, seperti kebiasaan-kebiasaan masyarakat yang berlaku sebagai hukum. Sedangkan dalam hukum agraria barat perangkat hukumnya tertulis seperti yang terdapat dalam BW. Dengan adanya perangkat tertulis ini maka akan menjamin kepastian hukum terhadap tanahnya.<sup>23</sup>

Dari segi pendaftaran tanah untuk hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat yaitu hak *egendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht* dilakukannya pendaftaran tanah tersebut agar dapat memberi jaminan kepastian hukum, pendaftaran tanah ini dinamakan *Recht Cadaster*. Sementara hak atas tanah hukum Agraria yang tunduk pada hukum adat yang tidak dilakukan pendaftaran tanah dan walaupun dilakukan pendaftaran tanah bukan untuk memberi jaminan kepastian hukum melainkan tujuannya hanya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut dan pendaftaran tanah ini dinamakan *Fiscal Cadaster*.<sup>24</sup>

Tanah yang dimiliki masyarakat hukum adat itu biasanya diperoleh secara turun temurun yang berasal dari nenek moyang mereka dan surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menggarap dan menempati tanah tersebut

---

<sup>22</sup> *Ibid*, Hal.22.

<sup>23</sup> *Ibid*

<sup>24</sup> *Ibid*, Hal.23.

sudah lama bahkan berpuluh-puluh tahun yang lalu sehingga masyarakat disekitarnya mengetahui tanah tersebut milik si A tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan tanah tersebut. Untuk tanah yang memiliki surat minim biasanya yang dibuat oleh kepala desa atau kelurahan seperti Rincik yang digunakan di daerah Makassar dan sekitarnya.

Rincik merupakan surat tanda tradisional yang ada di Indonesia. Surat rincik merupakan salah satu jenis surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia yang ada sebelum tahun 1960 atau sebelum lahirnya UUPA. Rincik ini awalnya banyak digunakan pada daerah seperti Makassar dan daerah sekitarnya. Rincik ini digunakan sebagai salah satu bukti penguasaan dan penggunaan tanah yang dikuasai oleh seseorang.<sup>25</sup>

Pada dasarnya rincik ini merupakan surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Rincik ini dibuat oleh pejabat daerah setempat sehingga memiliki penamaan yang berbeda-beda. Pejabat setempat membuat surat tanah berdasarkan hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak ini diakui oleh undang-undang.<sup>26</sup>

Hak ulayat adalah hak masyarakat hukum adat yang pada dasarnya merupakan kewenangan yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut untuk kelangsungan hidup

---

<sup>25</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/letter-c-30558/> diakses pada tanggal 1 Juni 2021

<sup>26</sup> *Ibid*

dan kehidupan yang secara khas timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah, turun-temurun, dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan wilayahnya.<sup>27</sup>

Tanah bekas hak milik adat yang menurut istilah populernya disebut tanah girik, berasal dari tanah adat atau turun-temurun lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu seperti, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan hak pakai yang belum didaftarkan atau disertifikatkan pada kantor pertanahan setempat. Sebelumnya memiliki penamaan yang berbeda-beda seperti girik, petok, rincik, ketitur dan lain sebagainya.<sup>28</sup>

Dualisme ini baru dapat diakhiri pada tanggal 18 September 1960 dengan diundangkannya UUPA, dengan berlakunya UUPA maka hanya ada satu hukum agraria yang berlaku di Indonesia, maka hak atas tanah hukum adat dan hukum barat dihapuskan sehingga diganti dengan UUPA yang berlaku secara nasional dan hak atas tanah yang dimiliki oleh orang maupun badan hukum sebelum berlakunya UUPA dikonversi sesuai dengan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>29</sup>

Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional maka diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Sehingga untuk mencapai tujuan tersebut oleh karena itu pemerintah mengambil tindakan untuk langkah-

---

<sup>27</sup> A. Suryaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Kencana, Jakarta, 2014, Hal.123.

<sup>28</sup> <https://nmcolaw.co.id/index.php/2021/05/20/tanah-adat-apakah-bisa-dibuat-sertifikat-bagaimana-prosesnya/> diakses pada tanggal 20 Mei 2021

<sup>29</sup> Marihot Pahala Siahaan. *Op.Cit*, Hal.130.

langkah selanjutnya dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang Hukum Pertanahan Nasional yang mendukung kepastian hukum selanjutnya melalui perangkat peraturan yang akan dilaksanakan penegak hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>30</sup>

Dalam UUPA telah diatur mengenai tujuan dari pendaftaran tanah agar dapat memberi jaminan kepastian hukum. Kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia terdapat dalam Pasal 19 UUPA yaitu:

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

Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib dilakukan pendaftaran dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dari berlakunya Peraturan

---

<sup>30</sup> Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Volum 3 Nomor 1, Tahun 2014, Hal.3.



Pemerintah ini. Dengan jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah tetapi hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali.

Keterangan atas penguasaan tanah bekas milik adat yang dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 97 PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa:

Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lura/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berturut-turut, berkelanjutan dan teratur, terdiri dari pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik maupun data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>31</sup> Pentingnya pendaftaran tanah dilakukan agar pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa yang berhak atas tanah adalah yang bersangkutan dengan melakukan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat sebagai alat bukti terkuat.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, Hal.7.

<sup>32</sup> *Ibid.*, Hal.8.

Sertifikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk juga keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sementara data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftar oleh pemegang haknya dan pihak lain serta benda-benda yang membebaninya. Esensi sertifikat hak atas tanah yaitu surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis serta suratukur yang memuat data fisik.<sup>33</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan melalui 2 tahap pertama pendaftaran tanah pertama kali dan kedua pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui dua jenis pendaftaran yaitu secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak dengan prakarsa pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN), diperuntukkan pendaftaran bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilakukan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sementara pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2010, Hal.62.

<sup>34</sup> Harris Yonatan Pramahan Sibuea, *Arti Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal Negara Hukum, Volume 2 Nomor 2, Tahun 2016, Hal.288-289.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali terdiri dari tiga bidang kegiatan yaitu:<sup>35</sup>

1. Bidang fisik yaitu mengenai tanahnya, seperti letak, luasnya, batas-batas, bangunan-bangunan dan atau tanaman-tanaman yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, maka kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batas serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Dibarengi dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh PPT, berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Kegiatan teknis kadastral ini menghasilkan peta pendaftaran yang mengelukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk bidang tanah yang haknya didaftar dibuatkan surat ukur.
2. Bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya.

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, Hal.73.

### 3. Penerbitan surat tanda bukti haknya.

Agar sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 UUPA apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut yaitu sebagai berikut:<sup>36</sup>

1. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik
2. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya

## **B. Hak-Hak Atas Tanah**

Tanah adalah benda tidak bergerak yang dapat diperoleh seseorang sehingga sudah seharusnya diatur dalam undang-undang yang mengatur masalah pertanahan yaitu UUPA. Sebelum ketentuan tanah diatur dalam undang-undang terlebih dahulu telah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan tanah berdasarkan warisan.<sup>37</sup> Hak atas tanah yang diatur oleh UUPA memberi wewenang kepada yang memiliki tanah untuk dapat mempergunakan ataupun mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya yang dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.<sup>38</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua macam yaitu:<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hal.223.

<sup>37</sup> Jimmy Joses Sambiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, Hal.3.

<sup>38</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pndang Praktisi Hukum*, PT Ikrar Mandiri abadi, Jakarta, 1986, Hal.229.

<sup>39</sup> Aminuddin Salle Et.al, *Op.Cit.*, Hal.106-107.

## 1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum adalah wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

## 2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus adalah wewenang yang dimiliki untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah dengan hak milik yaitu dapat dilakukan untuk keperluan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah dengan hak guna bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk keperluan mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah dengan hak guna usaha yaitu menggunakan tanah haknya untuk keperluan perumahan di bidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

Hak atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA telah diuraikan macam-macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53

ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA telah mengatur hak atas tanah sebagai berikut:<sup>40</sup>

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Pasal 53 ayat (1) UUPA telah mengatur macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Sri Hajati menyatakan bahwa macam hak atas tanah yang telah ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA dibedakan menjadi 3 kelompok yaitu sebagai berikut:<sup>42</sup>

1. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap

Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak atas tanah yang akan berlaku selama UUPA masih berlaku atau tidak diganti dengan undang-undang baru. Berikut merupakan macam hak atas tanah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan
- f. Hak Membuka Tanah

---

<sup>40</sup> Pasal 16 ayat (1) UUPA

<sup>41</sup> Pasal 53 ayat (1) UUPA

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, 2017, Hal.10.

g. Hak Memungut Hasil Hutan

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan ada dikemudian hari yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam hak atas tanah sementara terdiri dari:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

### **C. Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah**

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemerintah adalah hak pakai. Hak pakai telah diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai telah diatur dalam Peraturan Pemerintah pada Pasal 49 sampai dengan Pasal 63 Peraturan yang dimaksud yaitu PP No. 18 Tahun 2021.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil hutan dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu sesuai dengan perjanjian. Hak pakai dilakukan dengan

menggunakan batas waktu dan hak pakai yang tidak dibatasi jangka waktu yaitu hak pakai selama dipergunakan. Dapat disimpulkan bahwa hak pakai bisa berupa tanah milik perorangan atau tanah yang dikuasai oleh negara.<sup>43</sup>

Pemberian hak pakai dengan jangka waktu yaitu dilakukan sesuai dengan nota perjanjian para pihak, sedangkan hak pakai yang tidak dibatasi jangka waktu tertentu yaitu selama tanah dipergunakan untuk keperluan sesuai dengan rencana Tata Ruang Tata Wilaya (RT/RW) Pemerintah. Selanjutnya sebagian uang sewa yang diperuntukkan keperluan hak pakai sepenuhnya diserahkan kepada para pihak, khususnya untuk tanah hak milik perorangan, artinya bahwa bisa dilakukan dengan kewajiban pembayaran dan juga bisa dilakukan dengan cara cuma-cuma atau kesepakatan dalam perjanjian.<sup>44</sup>

Jangka waktu hak pakai telah diatur dalam UUPA pada Pasal 41 ayat (2) akan tetapi tidak diatur secara jelas namun pengaturan lebih lanjut hak pakai terdapat dalam PP No. 18 Tahun 2021 yang telah diatur dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 56 tergantung dengan jenis tanahnya yaitu sebagai berikut:

a) Hak Pakai Atas Tanah Negara

Jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

---

<sup>43</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer Jakarta, 2019, Hal.14.

<sup>44</sup> *Ibid*



Terdapat kekhususan dalam peraturan ini tanah yang langsung dikuasai oleh negara setelah jangka waktu pemberian dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan syarat sebagai berikut:

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
4. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum
6. Sumber daya alam dan lingkungan hidup
7. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar

b) Hak Pakai Atas Tanah Pengelolaan

Jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Setelah jangka waktu pemberian berakhir, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana yang dimaksud jangka waktu yang telah ditentukan, maka tanah hak pakai kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan

c) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak pakai dengan jangka waktu diatas tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai diatas tanah hak milik. Subjek yang dapat memperoleh tanah dengan status hak pakai terdapat dalam Pasal 49 PP No. 18 Tahun 2021. Sifat dari hak pakai atas tanah dibagi menjadi 2 yaitu hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan telah diatur sebagai berikut:

Hak pakai dengan jangka waktu dapat diberikan kepada:<sup>45</sup>

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing.

Hak pakai selama dipergunakan diberikan kepada:<sup>46</sup>

- a. Instansi Pemerintah Pusat.
- b. Pemerintah Daerah.
- c. Pemerintah Desa.
- d. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pasal 49 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 hanya menyebutkan bahwa instansi Pemerintah menurut Pasal 3 Tahun 2007 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi

---

<sup>45</sup> Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

<sup>46</sup> Pasal 61-63 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 63 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Provinsi, atau Pemerintah Kabupaten/Kota. Maka dari itu, jelas bahwa Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota merupakan subjek dari hak pakai atas tanah.<sup>47</sup>

Selain hak pakai atas tanah, hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah yaitu hak pengelolaan. UUPA secara tertulis tidak menyebut hak pengelolaan, akan tetapi terdapat dalam penjelasan umum angka II Nomor 2 UUPA, yaitu Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak diperuntukkan misalnya hak milik, hak guna usaha, atau memberikannya kepada pengelola kepada suatu badan penguasa (jawatan, departemen atau daerah swatantra) untuk digunkana bagi pelaksanaan tugas masing-masing.<sup>48</sup>

Menurut A.P Parlindungan bahwa hak pengelolaan diambil dari bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht* yang diterjemakan menjadi hak penguasaan. Selanjutnya Supriadi menyatakan sepakat dengan A.P Parlindungan bahwa perkataan hak pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, Hal.102

<sup>48</sup> *Ibid*

bahasa Belanda yang berasal dari kata *Beheersrecht* yang memiliki arti penguasaan. Hak penguasaan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 Tentang Hak Penguasaan atas Tanah-Tanah Negara. Pada era Pemerintahan Hindia Belanda, khususnya pada tahun 1911, banyak instansi Pemerintah yang diberikan penguasaan atas bidang tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya.<sup>49</sup>

Hak pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 ditetapkan konversi hak pengelolaan atas tanah-tanah negara, yaitu sebagai berikut:<sup>50</sup>

#### Pasal 1

Jika hak Penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah swatantra dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai”.

#### Pasal 2

Jika penguasaan hak atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instransi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah dikonversi menjadi hak pengelolaan”.

Lebih lanjut Hak pengelolaan telah diatur dalam PP No. 18 tahun 2021 bahwa hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat.

---

<sup>49</sup> Urip Santoso, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 24 Nomor 2, Tahun 2012, Hal.278.

<sup>50</sup> *Ibid*

Adapun isi atau pembahasan yang telah diatur dalam PP No. 18 tahun 2021 mengenai hak pengelolaan telah diatur pada Pasal 18 yaitu:

- a. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pengelolaan, subjek, pemanfaatan tanah, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian dan pendaftaran, pembebanan, peralihan dan pelepasan, hapusnya serta pengawasan dan pengendalian hak pengelolaan dan tanah reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 8 dan Pasal 10 sampai dengan Pasal 17 dan
- b. Rumusan dan penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.

Hak menguasai negara menimbulkan hak Pengelolaan yang diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah yang mana pemerintah melakukan untuk pelaksanaan tugasnya maka berdasarkan hal tersebut timbullah kewenangan pada instansi tersebut untuk mengadakan kebijaksanaan-kabijaksanaan sepanjang kebijaksanaan itu tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya antara lain instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, badan usaha milik daerah, badan usaha milik negara, perseroan dan badan otonomi serta badan-badan hukum pemerintah lainnya untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.<sup>51</sup>

Dalam hal ketika Pemerintah ingin menguasai suatu tanah, maka tentu harus melalui prosedur yang berlaku yakni melalui proses pengadaan tanah. Proses pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dalam

---

<sup>51</sup> Feri Efendi, Ahmad Fauzi dan Apli Sahari, *Analisis Hukum Pemberian Hukum Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT Kawasan Industri Medan (Perseroan)*, Jurnal Kajian Hukum, Volume 1 Nomor 2, Tahun 2020, Hal.186.

rangka pengembangan wilayah sebenarnya tidak dapat dipisahkan dengan kewajiban Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahannya yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat. Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dalam rangka pengembangan wilayah harus sedapat mungkin mengakomodir kepentingan masyarakat pemilik hak atas tanah dan penggarap tanah sebagai bentuk pengakuan dan penghormatan terhadap hak asasi mereka. Konstruksi hukum pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan kerangka hukum yang krusial untuk menjamin kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>52</sup>

Pengaturan mengenai pengadaan tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa: pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

---

<sup>52</sup> Upik Hamidah, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Infrastruktur Dalam Rangka Pengembangan Wilayah*, Prosiding Seminar Nasional Magister Teknik Sipil Universitas Lampung, 2012, Hal.1.

Pengadaan tanah merupakan kewenangan pemerintahan daerah provinsi dan kabupaten/kota sesuai dengan lingkup pemerintahannya masing-masing. Mulai dari proses penetapan lokasi hingga proses pelaksanaan pelepasan hak dan penyerahan tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota. Terkait pengadaan tanah oleh pemerintah daerah kabupaten/kota, secara umum prosedurnya dapat dilihat dalam lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota, yaitu:

1. Penetapan Lokasi;
2. Pembentukan panitia pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Pelaksanaan penyuluhan;
4. Pelaksanaan inventarisasi;
5. Pembentukan Tim Penilai Tanah;
6. Penerimaan hasil penaksiran nilai tanah dari lembaga/tim penilai tanah;
7. Pelaksanaan musyawarah;
8. Penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian;
9. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian;
10. Penyelesaian sengketa bentuk dan besarnya ganti kerugian; dan
11. Pelaksanaan pelepasan hak dan penyerahan tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Selain itu, barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan. Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib. Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok

dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/ gubernur/bupati/ walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah. Hal tersebut sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

#### **D. Pembuktian Dalam Sengketa Pertanahan**

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan baik secara individu, badan hukum maupun lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial-politis. Sementara perkara pertanahan merupakan perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga peradilan atau putusan, lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia selanjutnya disingkat (BPN). Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan.<sup>53</sup>

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah adalah berawal dari pengaduan suatu pihak baik perseorangan atau badan hukum yang melakukan keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik berupa status tanah, prioritas ataupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Natalia Runtuwene, *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak*, Jurnal Lex Privatum, Volume 2 Nomor 3, Tahun 2014.

<sup>54</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999, Hal.22.



Selanjutnya menurut Rusmadi Murad, ada beberapa macam sifat permasalahan sengketa tanah yaitu sebagai berikut:<sup>55</sup>

- 1) Masalah atau Persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- 2) Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (Perdata).
- 3) Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- 4) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Penyelesaian Sengketa Pertanahan dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu:

- 1) Penyelesaian tanpa melalui pengadilan dengan melakukan musyawarah.
- 2) Penyelesaian yang dilakukan melalui Badan Peradilan, dengan mengajukan ke pengadilan umum secara perdata ataupun pidana.

Hukum acara perdata merupakan peraturan hukum yang menentukan bagaimana cara menjamin atau menegakkan pelaksanaan hukum perdata materiel. Hukum perdata materiel merupakan kumpulan aturan dari peraturan perundang-undangan diatur dalam BW yang mengatur hak dan kewajiban keperdataan pihak satu dan yang lain. Pengertian lebih kongkritnya bahwa hukum acara perdata yaitu hukum yang mengatur bagaimana cara mengajukan tuntutan hak, menerima serta memutuskan pelaksanaan dari pada putusannya.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid*, Hal.23.

<sup>56</sup> Bambang Sugeng A.S dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*, Kencana, Jakarta, 2012, Hal.2.

Adapun pendapat para ahli hukum perdata terkait definisi hukum acara perdata yaitu:<sup>57</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa hukum acara perdata sebagai peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara dapat menjamin ditaatinya hukum perdata materiel dengan peraturan hakim. Sedangkan Abdulkadir Muhammad mendefinisikan bahwa hukum acara perdata sebagai peraturan hukum yang mengatur proses penyelesaian perkara perdata melalui pengadilan, dari awal diajukannya gugatan sampai dengan pelaksanaan putusan pengadilan.

Dengan kata lain hukum perdata juga kerap disebut hukum formil, karena mengatur tentang proses penyelesaian perkara melalui pengadilan, dalam menyelesaikan sebuah perkara sebelum hakim menetapkan hukumnya maka terlebih dahulu ia harus menentukan peristiwanya atau kedudukan perkaranya, sebab peristiwa-peristiwa yang dikemukakan oleh para pihak tergugat ataupun penggugat belum tentu semuanya penting bagi hukum. Sehingga peristiwa-peristiwa masih harus dipisahkan yang mana relevan bagi hukum. menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata bahwa salah satu tugas hukum yaitu untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum atau peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Endang Hadrian dan Lukman Hakim, 2020, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*, Deepublish, Yogyakarta, 2020, Hal.2.

<sup>58</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979, Hal.41.

Yang dilakukan oleh hakim untuk mencapai kepastian hukum dan kebenaran peristiwa menurut Sudikno Mertokusumo memiliki beberapa pengertian yaitu:<sup>59</sup>

- 1) Membuktikan dalam arti logis yaitu memberi kepastian bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang hingga tidak memungkinkan adanya bukti lawan.
- 2) Membuktikan dalam arti konvensional yaitu membuktikan kepastian yang hanya bersifat kepastian nisbi atau relatif.
- 3) Membuktikan dalam arti yuridis yaitu pembuktian yang hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang ingin memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian pembuktian dalam arti yuridis tidak menunjuk kepada kebenaran mutlak, karena ada kemungkinan jika pengakuan, kesaksian atau surat-surat itu tidak benar atau palsu bahkan dipalsukan maka dibutuhkan adanya bukti dari pihak lawan.

Dari apa yang telah diuraikan diatas bahwa ternyata persoalan membuktikan suatu peristiwa terkait adanya suatu hubungan hukum yaitu, merupakan suatu cara agar dapat meyakinkan hakim akan kebenaran dalil-dalil yang menjadi dasar dari gugatan atau dalil-dalil yang dipergunakan untuk menyangkal tentang kebenaran dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh pihak lawan.<sup>60</sup>

Dalam Pasal 1865 BW telah diatur bahwa:

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Alat bukti adalah alat untuk membuktikan kebenaran hubungan hukum yang dinyatakan baik oleh Penggugat maupun Tergugat dalam perkara

---

<sup>59</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, Hal.3.

<sup>60</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009, Hal.59.

perdata. Alat pembuktian sebagaimana dalam Pasal 1866 BW, meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Setelah para pihak mengajukan alat buktinya, maka tugas Hakim untuk mengadakan penilaian terhadap alat bukti tersebut, sejauh mana kekuatan alat bukti itu berdasarkan ketentuan yang berlaku. Terdapat 5 (lima) jenis alat pembuktian (*Vis Probandi*) dari alat bukti:<sup>61</sup>

*Pertama*, Kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijsracht*). Kekuatan pembuktian sempurna ini adalah kekuatan yang memberi kepastian yang cukup kepada Hakim, kecuali kalau ada pembuktian perlawanan (*Tegenbewijs*) sehingga Hakim akan memberikan akibat hukumnya. Yang digarisbawahi dalam hal kekuatan pembuktian sempurna ini adalah alat bukti sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian lawan.

*Kedua*, Kekuatan Pembuktian lemah (*onvolledig bewijsracht*). Kekuatan pembuktian lemah ini adalah tidak memberikan kepastian yang cukup, sehingga Hakim tidak memberikan akibat hukum hanya atas dasar alat bukti yang lemah. Gugatan yang hanya didasarkan pada alat bukti demikian itu harus ditolak. *Ketiga*, Kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijsracht*). Kekuatan pembuktian sebagian ini memang sepintas lalu mirip dengan kekuatan pembuktian lemah, tetapi berbeda.

---

<sup>61</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2012, Hal. 80-84.

Apakah kekuatan pembuktian itu lemah atau merupakan kekuatan pembuktian sebagian, tergantung dari tanggapan tergugat.

*Keempat*, Kekuatan pembuktian menentukan (*beslissende bewijskracht*). Kekuatan pembuktian yang sifatnya menentukan adalah kekuatan pembuktian perlawanan sama sekali. Jadi inilah bedanya dengan kekuatan sempurna yang masih memungkinkan pembuktian lawan. *Kelima*, Kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*). Kekuatan pembuktian perlawanan adalah kekuatan dari bukti yang melumpuhkan pembuktian dari pihak lawan.

## **E. Landasan Teori**

Teori yang digunakan sebagai landasan dalam penelitian ini mengenai kekuatan pembuktian rincik sebagai alas hak atas tanah adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum, yang diuraikan sebagai berikut:

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut untuk menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Menurut Utrecht:<sup>62</sup>

Kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian dalam atau dari hukum akan tercapai jika hukum itu berdasarkan pada undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan. Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlainan. Selain itu disebutkan bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal konkret kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Tugas hukum menjamin kepastian dalam hubungan-hubungan yang terdapat dalam pergaulan kemasyarakatan.

---

<sup>62</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal.23.

Gustav Radbruch menyatakan bahwa:<sup>63</sup>

Hukum dinegara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.

Tugas dari hukum juga yaitu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang ada dalam masyarakat. Jika tidak adanya kepastian hukum yang jelas maka masyarakat akan bertindak sewenang-wenang pada sesamanya karena beranggapan bahwa hukum itu tidak pasti dan tidak jelas. Kepastian hukum itu sendiri juga menjadi dasar dari perwujudan asas legalitas.

Menurut Sudargo Gautama, dapat dilihat dari dua sisi yaitu:<sup>64</sup>

1. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.
2. Dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara.

---

<sup>63</sup> E. Utrecht, *Pengertian dalam Hukum Indonesia Cet. Ke-6*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1959, Hal. 26

<sup>64</sup> Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1973, Hal.9.

Kepastian hukum juga sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguguan dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multitafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian hukum juga menjadi ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dalam tata kehidupan bermasyarakat berkaitan serta dengan kepastian dalam hukum.

Kepastian hukum merupakan kesesuaian yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksana tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas,



teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

## **2. Teori Perlindungan Hukum**

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat pereventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Menurut Sajipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>65</sup> Adapun Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.<sup>66</sup>

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.

---

<sup>65</sup> Sajipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, Hal.121.

<sup>66</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, Hal.38

2. Jaminan kepastian hukum
3. Berkaitan dengan hak-hak warga negara
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>67</sup>

- 1) Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Teori ini menjelaskan aspek perlindungan hukum bagi masyarakat dalam perspektif hukum pemerintah atau hukum administrasi terutama mengenai prinsip, konsep maupun sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum perspektif hukum administrasi

---

<sup>67</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, Hal.14

berkaitan dengan jaminan bahwa hak rakyat dihormati dalam rangka pelayanan publik berkenaan (tindakan pemerintah) yang berdasar atas asas negara hukum.<sup>68</sup>

Landasan perumusan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia yaitu Pancasila sebagai idiologi dan falsafah bagi negara. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia merupakan pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>69</sup>

### **3. Teori Pembuktian**

Pembuktian merupakan proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan atau dipertahankan sesuai dengan hukum acara yang berlaku.<sup>70</sup> Sistem pembuktian adalah pengaturan tentang macam-macam alat bukti yang boleh dipergunakan, penguraian alat-alat bukti dan bagaimana alat-alat bukti dipergunakan dan dengan bagaimana hakim harus membentuk keyakinannya.<sup>71</sup> Tujuan dari pembuktian adalah untuk mencari dan menerapkan kebenaran-kebenaran yang ada dalam perkara, bukan semata-mata mencari

---

<sup>68</sup> I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Citra Intrans Selaras, Jawa Timur, 2018, Hal.165.

<sup>69</sup> Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, Hal.38.

<sup>70</sup> Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992, Hal.3.

<sup>71</sup> Hari Sasongko dan Lely Rosita, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, Sinar Wijaya, Jakarta, 1999, Hal.6.

kesalahan-kesalahan seseorang, walaupun dalam praktiknya kepastian yang absolut tidak akan dicapai.<sup>72</sup>

Sejauh mana hakim itu seyogyanya diikat oleh hukum positif di dalam hukum perdata, ada 3 (tiga) teori yang paling berbeda:<sup>73</sup>

1) Teori Negatif

Teori negatif ini menginginkan adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat bagi hakim di dalam pembuktian. Ketentuan-ketentuan tersebut bersifat larangan-larangan bagi hakim yang merupakan pembatasan bagi kebebasan hakim di dalam pembuktian.

2) Teori Positif

Teori positif ini menginginkan adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, selain berupa larangan-larangan juga berupa perintah-perintah.

3) Teori Bebas

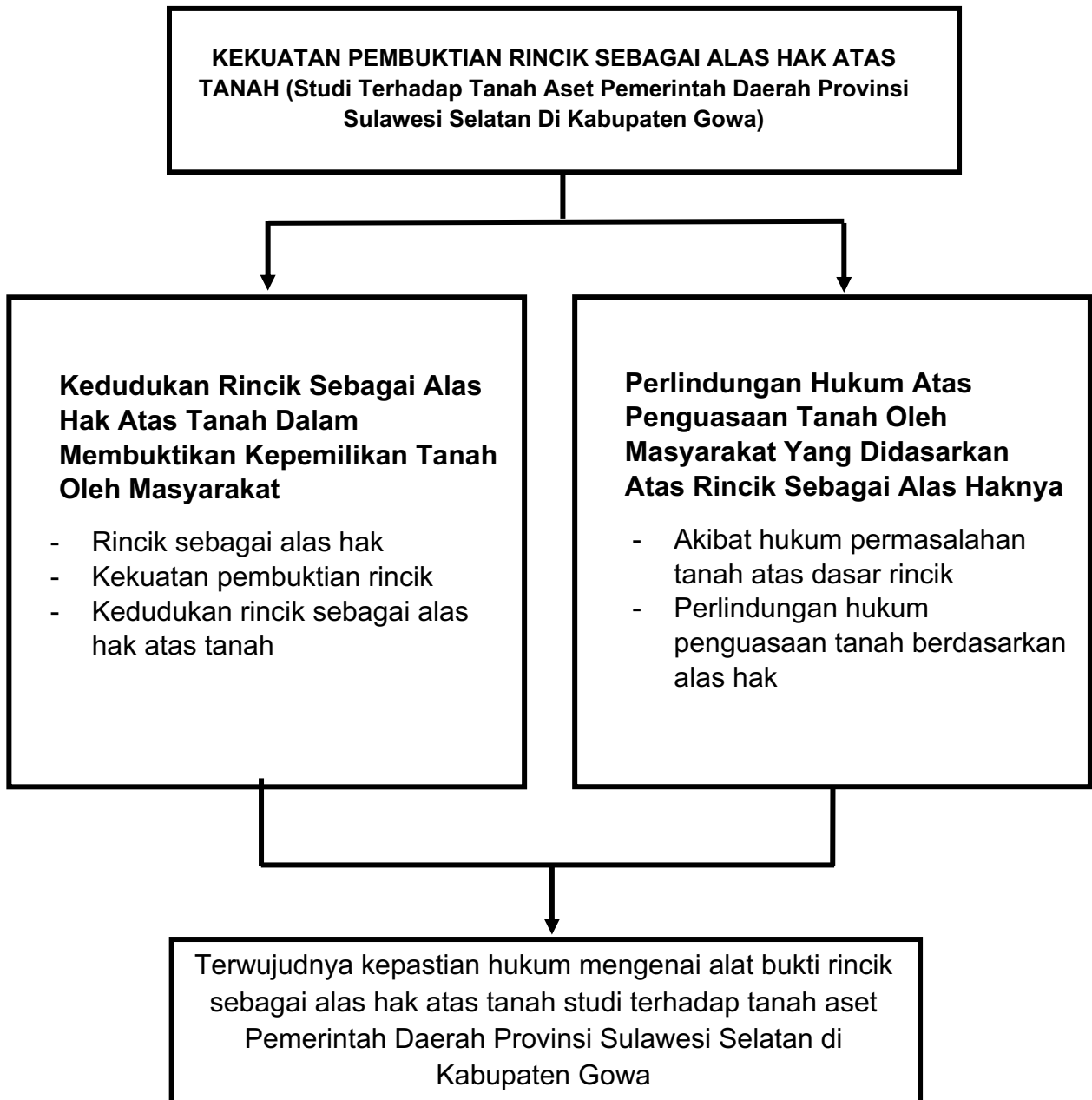
Teori ini menginginkan hakim sama sekali tidak diikat dengan hukum positif tertulis dalam hal pembuktian, tetapi penilaian pembuktian sepenuhnya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

---

<sup>72</sup> Djoko Sumaryanto, *Pembalikan Beban Pembuktian Tindak Pidana Korupsi dalam Rangka Pengembalian Kerugian Keuangan Negara*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009, Hal.120.

<sup>73</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2012, Hal.87.

## F. Bagan Kerangka Pikir



## **G. Definisi Oprasional**

### **1. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berturut-turut, berkelanjutan dan teratur, terdiri dari pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

### **2. Bukti Kepemilikan**

Sebelum berlakunya UUPA banyak surat-surat yang merupakan tanda bukti kepemilikan, setelah berlakunya UUPA surat-surat tersebut hanya sebagai bukti penguasaan dan bukti tanda pembayaran pajak. setelah berlakunya UUPA yang menjadi bukti kepemilikan yaitu sertifikat dan menjadi bukti kepemilikan yang terkuat.

### **3. Rincik**

Rincik adalah surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan salah satu bukti kepemilikan yang berdasar pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rinck memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah.

#### **4. Hak Pakai**

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain.

#### **5. Aset**

Aset adalah sumber daya yang dimiliki atau dikendalikan oleh individu, perusahaan atau pemerintah dengan harapan akan menghasilkan arus kas masa depan.

#### **6. Pemerintah Daerah**

Pemerintah Daerah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pemerintah dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara.