

# **Laporan Penelitian**

## **Eksistensi Hak Prioritas dalam Rangka Perolehan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)**



Oleh  
Sarjita, Yahman dan Sukayadi

**Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional  
Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/  
Badan Pertanahan Nasional  
Yogyakarta  
2015**

# **Laporan Penelitian Strategis**

## **Eksistensi Hak Prioritas Dalam Rangka Perolehan Hak Atas Tanah Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

**Oleh:**

**Sarjita, Yahman  
Sukayadi**

**Kementerian Agraria dan Tata Ruang  
Badan Pertanahan Nasional  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2015**

LEMBAR PENGESAHAN  
Laporan Penelitian Strategis 2015

Eksistensi Hak Prioritas Dalam Rangka Perolehan  
Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan  
Kota Semarang)

Telah diseminarkan pada Hari Rabu, tanggal  
7 Oktober 2015

Yogyakarta, 7 Oktober 2015

Mengetahui :  
Laporan Penelitian  
Kepala PPPM STPN

(Dr. Sutaryono, S. Si., M. Si.)

# KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah SWT., atas segala petunjuk, bimbingan, dan Inayah-Nya sehingga penyusunan Laporan Penelitian Strategis Tahun Anggaran 2015 yang berjudul *Eksistensi Hak Prioritas Dalam Rangka Perolehan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)* ini dapat diselesaikan.

Penelitian ini berkehendak untuk melakukan kajian hukum secara mendalam terhadap perbedaan pendapat tentang keberadaan hak prioritas dalam penyelesaian masalah pertanahan. Selanjutnya calon peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional dan Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat yang telah memberikan kepercayaan kepada calon peneliti untuk membuat Laporan penelitian ini;
2. Para anggota Team Evaluasi Penelitian Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional yang telah memberi bimbingan dan petunjuk serta arahnya dalam pembuatan Laporan ini.

Tentunya Laporan penelitian ini masih terdapat kekurangan, karena keterbatasan pengetahuan calon peneliti, untuk itu saran dan masukan yang bersifat membangun demi kesempurnaan proposal ini sangat diharapkan.

Yogyakarta, 7 Oktober 2015

Penyusun:

Sarjita, Yahman dan Sukayadi

# BAB I

## A. Latar Belakang Masalah

Dalam beberapa tahun terakhir (Era Reformasi) ini fenomena konflik sumber daya alam (SDA) khususnya yang terkait dengan tanah, seolah mencuat ke permukaan secara terbuka.<sup>1</sup> Konflik tersebut tidak hanya terjadi dalam kegiatan eksploitasi sumber daya alam yang tergolong *non-renewable resources* (tidak dapat diperbaharui) seperti tambang minyak dan mineral, serta tanah, akan tetapi juga sudah merambah pada sumber daya alam yang tergolong *renewable resources* (dapat diperbaharui) seperti halnya hutan dan perkebunan.

Sumber daya alam merupakan salah satu faktor produksi untuk membangun perekonomian suatu Negara, termasuk Indonesia. Sejak itu pula benturan kepentingan yang diklaim sebagai milik Negara/Pemerintah (*state property*), dihadapkan dengan milik komunal (*communal property*), maupun milik pribadi (*private property*). Dengan demikian konflik timbul konflik antara masyarakat dan pemerintah, masyarakat dengan anggota masyarakat, sesama anggota masyarakat baik dalam perseorangan maupun perusahaan (badan hukum swasta), tumbuh dan berkembang serta meningkat menjadi semakin keras. Di satu pihak pemerintah menganggap eksploitasi sumber daya alam itu sangat dibutuhkan untuk mendanai pembangunan, tetapi di lain pihak masyarakat menganggap bahwa eksploitasi secara berlebihan sebagai bentuk “penjarahan” yang harus dihentikan. Oleh karena itu, konflik berkembang semakin lebih dahsot kadang bersifat horizontal maupun vertikal, serta menghasilkan kisah konflik yang hampir tak berujung.

Menyikapi realitas tersebut di atas, yang dapat dilakukan adalah bagaimana menemukan alternatif solusi yang efektif, sehingga konflik sumber daya alam (tanah) tidak terus berkepanjangan. Bentuk alternatif penyelesaian atau solusi untuk

---

<sup>1</sup> Data yang dirilis BPN, pada tahun 2012 tercatat sejumlah 8.307 kasus pertanahan. Dari jumlah tersebut, sampai September 2012 telah diselesaikan sejumlah 4.302 kasus. Namun demikian, sebuah lembaga pemerhati agraria menyatakan bahwa kasus agraria (termasuk pertanahan) mencapai sekitar 60 ribu kasus (Koran Tempo, 8 Februari 2013).

mengatasi konflik itu tentu saja tidak bisa hanya dengan cara spekulatif (*trial and error*), tetapi hendaknya dilengkapi dengan perspektif yang arah penjelasannya dituangkan dalam konsep yang runtut, sehingga memiliki kaitan dengan fakta empirik yang terjadi di lapangan. Di samping itu juga harus mempertimbangkan variabel-variabel yang terkait, sehingga dapat memberikan gambaran yang komprehensif.

Konflik terkait penguasaan tanah, merupakan salah satu penyumbang semakin besar dan luasnya fenomena penyelesaian kasus-kasus pertanahan baik di luar pengadilan seperti prosedur /mekanisme negosiasi, fasilitasi, mediasi maupun penyelesaian melalui gugatan perkara di pengadilan (litigasi) baik di Pengadilan Negeri, Tata Usaha Negara dan Pengadilan Agama.

Dasar atau dalil serta alasan pihak yang menguasai sehingga mengklaim diri sebagai pihak yang paling berhak untuk didahulukan atau diprioritaskan serta diutamakan dari kepentingan pihak lain, itulah yang menjadi persoalan terpenting. Hak prioritas/didahulukan, diutamakan dari pihak lain atas akses terhadap sebidang tanah yang telah dikuasai inilah, yang menjadi inti konflik, sengketa dan perkara pertanahan yang berkepanjangan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Persoalan terkait dengan konsep, regulasi/kebijakan, prosedur dan mekanisme serta substansi hak prioritas atas penguasaan tanah: okupasi (*occupation*) dan pemilikan (*possession*) tersebut di atas menarik untuk dilakukan pengkajian dan penelitian secara mendalam sehingga diperoleh pemahaman secara komprehensif dan contoh-contoh konkrit penyelesaiannya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, calon pneliti mengabil judul dalam enelitian ini, yaitu: **Eksistensi Hak Prioritas dalam Rangka Perolehan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang).**

## **B. Rumusan Masalah**

**Mengingat bahwa yang akan dikaji secara mendalam adalah terkait Eksistensi Hak Prioritas dalam Proses Perolehan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang), maka untuk itu perlu dilakukan perumusan masalah secara rinci, terdiri atas:**

1. apa isi/substansi hak prioritas?
2. bagaimana konsep/rumusan dari hak prioritas?
3. dimana regulasi/kebijakan hak prioritas diatur?.
4. bagaimanakah prosedur dan mekanisme lahir dan hapusnya hak prioritas?.
5. bagaimana penerapan/implementasi hak prioritas dalam rangka proses perolehan hak atas tanah?.

### C. Maksud dan Tujuan

1. Maksud: mengetahui konsep/rumusan isi/substansi, regulasi/kebijakan, prosedur dan mekanisme lahir dan hapusnya hak prioritas, serta problematika penerapan/implementasi hak prioritas dalam rangka proses perolehan hak atas tanah.
2. Tujuan:  
Memperoleh pemahaman secara mendalam/mendasar secara komprehensif isi/substansi, konsep/rumusan, regulasi/kebijakan, prosedur/mekanisme tentang lahir dan hapusnya serta problematika implementasi hak prioritas dalam proses perolehan hak atas tanah.

### D. Keaslian Penelitian

**Hasil penelitian di perpustakaan, baik dalam bentuk Skripsi, Tesis maupun Disertasi terkait substansi yang fokus pada kajian dan penelitian Hak Prioritas**, calon peneliti menemukan Tesis-S2, Saudara Haryanto, *Analisis Hukum Mengenai Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah: Suatu Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 12K/TUN/2005*<sup>2</sup> Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertipikat tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai alat bukti sempurna sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam praktek sertipikat tanah tanpa jangka waktu tertentu

---

<sup>2</sup> Hariyanto, *Analisis Hukum Mengenai Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah: Suatu Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 12K/TUN/2005*, (Tesis), Jakarta, FHUI:2007: 29 (Diunduh tanggal 16 April 2015: 11.00) <http://www.digilib.ui.ac.id/opac/themes/libri2/detail.jsp?id=110789>

dapat dibatalkan karena adanya cacad yuridis yaitu tidak dilakukan penelitian riwayat tanah sesuai keadaan sebenarnya. Adanya cacad yuridis memiliki implikasi hukum sertipikat dapat dibatalkan sedang kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat dikenakan gugatan karena tidak melakukan fungsi kewenangannya sesuai Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUB). Metode Penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder. Peran Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menilai proses tata cara penerbitan sertipikat obyek sengketa adalah menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan menggali, mengikuti, memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. *Pembatalan sertipikat tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah, dengan memberikan kesempatan kepada penggarap yang menurut peraturan perundang-undangan seharusnya **mendapat prioritas** untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, sebagai wujud pemenuhan kepastian hukum dan kepastian hak bagi penggarap yang telah menguasai secara fisik atas tanah selama bertahun-tahun.*

Dengan demikian pada penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dengan mengabil studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang berbeda dengan penelitian terdahulu, baik lokasi, subjek penelitian, jenis/sifat penelitian, serta cakupan/ruang lingkup substansinya yaitu lebih fokus dan bersifat komprehensif.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Regulasi dan Kebijakan Pertanahan Era Reformasi**

Lebih dari satu dekade pasca reformasi, kondisi pengelolaan pertanahan belum menunjukkan perubahan yang *significant*, yang mengarah pada tercapainya kesejahteraan masyarakat luas. Tampak nyata bahwa pengelolaan pertanahan secara nasional masih belum terarah dan masih ditandai oleh semakin meningkatnya kuantitas dan kualitas kasus pertanahan. Di sisi lain berbagai persoalan yang secara spesifik menjadi kendala dalam mewujudkan pengelolaan pertanahan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dapat disebutkan antara lain: (1) peraturan perundang-undangan yang ada belum mampu menyelesaikan persoalan pertanahan; (2) terbatasnya akses masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah secara

adil; (3) teridentifikasinya tanah terlantar ataupun diterlantarkan oleh pemegang hak; (4) belum terwujudnya pendaftaran tanah secara menyeluruh di wilayah Indonesia; (5) terbatasnya ketersediaan peta dasar pertanahan; (6) lambatnya penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan; (7) belum memadainya perlindungan terhadap hak-hak atas tanah bagi masyarakat, termasuk hak ulayat masyarakat hukum adat; dan (8) belum adanya lembaga penilaian tanah yang mampu memberikan penilaian secara adil, transparan dan mendukung penguatan sistem perpajakan dan penilaian ganti rugi atas tanah.

Berbagai persoalan di atas bermuara pada tiga permasalahan pertanahan mendasar, yang meliputi permasalahan: (1) sengketa, konflik dan perkara pertanahan; (2) ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah; dan (3) lemahnya jaminan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Berkenaan dengan hal di atas, negara berkewajiban untuk melakukan pengelolaan pertanahan nasional secara baik, berkeadilan dan berkelanjutan agar benar-benar berkontribusi dalam peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat Indonesia. Kewajiban ini sesuai dengan amanah konstitusi dan berbagai regulasi yang mengatur tentang pertanahan.

Secara konstitusional, Pasal 33 (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, merupakan landasan berpijak bagi negara untuk melakukan pengelolaan pertanahan yang berorientasi pada kemakmuran rakyat.

Pada dasarnya kesadaran konstitusional untuk melakukan pengelolaan pertanahan yang berorientasi pada kemakmuran rakyat telah diimplementasikan melalui terbitnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan UUPA. Terbitnya UUPA membawa misi mulia yang meliputi: (1) perombakan hukum agraria; (2) pelaksanaan land reform; (3) penataan penggunaan tanah; (4) likuidasi hak-hak asing dalam bidang agraria; dan (5) penghapusan sisa-sisa feodal dalam bidang agraria. Kelima misi di atas menunjukkan bahwa pengelolaan pertanahan nasional sejatinya telah ada

pada *founding fathers* kita, meskipun dalam implementasinya tidak optimal. Bahkan regulasi ini dinegasikan oleh berbagai regulasi sektoral yang terbit kemudian.

Kesadaran pentingnya pengelolaan pertanahan dan sumberdaya alam secara nasional, kembali ditunjukkan melalui kebijakan politik negara pasca reformasi. Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam menunjukkan pada penyelenggara negara tentang pentingnya melakukan pembaruan agraria dan pengelolaan sumberdaya alam agar dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Secara khusus arah kebijakan pembaruan agraria, termasuk pertanahan adalah: (a) melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antarsektor; (b) melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*landreform*) yang berkeadilan dengan mempertahankan kepemilikan tanah untuk rakyat; (c) menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*; (d) menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakkan hukum; (e) memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaruan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang terjadi; (f) mengupayakan dengan sungguh-sungguh pembiayaan dalam melaksanakan program pembaruan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumber daya agraria yang terjadi.

Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tersebut menjadi landasan politik dan kebijakan untuk melakukan pembaruan agraria di negeri ini. Dalam hal pengelolaan pertanahan pemerintah menindaklanjutinya dengan menetapkan empat prinsip pengelolaan pertanahan secara nasional dalam rangka mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan. Keempat prinsip pengelolaan pertanahan tersebut meliputi: (1) pertanahan berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan

kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, (2) pertanahan berkontribusi nyata untuk meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan; (3) pertanahan berkontribusi nyata dalam menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia; dan (4) pertanahan berkontribusi nyata dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama secara harmonis dengan mengatasi sengketa dan konflik, menata sistem pengelolaan yang tidak melahirkan sengketa dan konflik baru.

Kondisi kekinian menunjukkan bahwa landasan konstitusi dan regulasi berkenaan dengan pengelolaan pertanahan secara nasional sebagaimana disebutkan di atas belum sepenuhnya digunakan untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan di berbagai wilayah di Indonesia belum mendapatkan hasil yang memuaskan, percepatan sertifikasi belum menunjukkan penyelesaian secara *significant*, kepastian hukum hak atas tanah belum sepenuhnya tercapai dan penataan kelembagaan pertanahan masih perlu secara terus menerus dilakukan agar berbagai amanah konstitusi dan regulasi yang ada dapat diimplementasikan secara baik menuju sebesar-besar kemakmuran rakyat.

## **2. Urgensi Kebijakan Pertanahan Nasional**

Amanah konstitusi, kebijakan politik negara dan regulasi (UUD 1945, TAP MPRRI IX/MPR-RI/2001 dan UUPA) yang menjadi landasan filosofis dalam pengelolaan pertanahan nasional menuju sebesar-besar kemakmuran rakyat belum sepenuhnya dijabarkan pada kebijakan yang operasional. Untuk menguatkan dan memastikan penyelenggaraan pengelolaan pertanahan nasional sesuai dengan landasan filosofis di atas perlu dijabarkan seluruh amanah konstitusi secara komprehensif menuju sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Tujuan kebijakan pertanahan yang meliputi kemakmuran, keadilan, kesejahteraan sosial dan keberlanjutan merupakan penjabaran dari konstitusi yang mengamanatkan bahwa “bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” perlu segera diwujudkan. Amanah ini harus dikuatkan kembali melalui revitalisasi kebijakan pengelolaan pertanahan nasional yang komprehensif, holistik, terintegrasi dan lintas sektor, mengingat:

*Pertama*, sebagai upaya mencegah timbulnya konflik, sengketa dan perkara pertanahan yang baru. Secara umum, persoalan pertanahan merupakan bagian dari permasalahan, konflik, sengketa dan perkara pengelolaan sumberdaya agraria pada umumnya, dan tanah pada khususnya. Persoalan konflik sengketa dan perkara pertanahan menunjukkan karakteristik yang hampir identik di semua wilayah Indonesia. Oleh karena itu, dengan kebijakan pertanahan nasional yang komprehensif, holistik, terintegrasi dan lintas sektor, maka munculnya konflik, sengketa dan perkara pertanahan bisa dikurangi dan konflik, sengketa dan perkara pertanahan yang sudah terjadi dapat ditemukan alternatif solusinya.

*Kedua*, kebijakan pertanahan nasional harus menjadi bagian utama dalam rangka penguat keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Pengelolaan pertanahan bukan merupakan sesuatu yang sederhana, tetapi merupakan keseluruhan proses yang berhubungan dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang melibatkan banyak pihak yang berkepentingan terhadap tanah, baik perorangan, badan hukum, masyarakat hukum adat maupun pemerintah. Dengan demikian maka administrasi pertanahan menjadi hal yang sangat penting dan mendesak untuk segera diselesaikan, ketika secara faktual masih terdapat berbagai konflik dan sengketa berhubungan dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

*Ketiga*, kebijakan pertanahan nasional akan memberikan kontribusi pada pengentasan kemiskinan, peningkatan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Hal ini penting untuk dikedepankan karena makna filosofi dari tanah dan sumberdaya agraria bukan hanya untuk memberikan kesejahteraan bagi negara dan pemodal melainkan harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia secara keseluruhan.

*Keempat*, dinamika kelembagaan pertanahan yang terjadi selama ini menunjukkan bahwa sejatinya kelembagaan pertanahan belum menempati posisi yang tepat. Regulasi yang mengatur kelembagaan pertanahan selama ini belum berada pada level undang-undang, sehingga tugas pokok dan fungsi yang diembannya belum mampu mengikat tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga lain. Penguatan kelembagaan pertanahan yang sejalan dengan sifat persoalan

pertanahan yang multidisiplin, multisektor dan multi stakeholder perlu dilakukan melalui regulasi pada level undang-undang.

*Kelima*, substansi pengelolaan pertanahan melingkupi tiga unsur utama yang meliputi registrasi, valuasi dan perencanaan. Ketiga urusan ini mestinya mendapatkan porsi yang sama, mengingat ketiganya bekerja secara simultan dan saling mempengaruhi, saling melengkapi sebagai satu kesatuan sistem dari siklus pertanahan.

### 3. Kewenangan

Tanah tidak akan langsung mendatangkan kemakmuran bagi manusia, akan tetapi kegiatan pembangunan di atas tanah oleh manusia tersebutlah yang dapat langsung menghadirkan kemakmuran itu sendiri.

Demikian keyakinan yang ada dalam benak/pikiran calon peneliti. Tentunya hal tersebut belum cukup, masih diperlukan prasyarat lain, diantaranya seperti: legitimasi (*legitimacy*) atau keabsahan kekuasaan<sup>3</sup>, otoritas (*authority*) atau wewenang,<sup>4</sup> moral (hatinurani) dan aklakul kharimah atau budi penguasa.

Kekuasaan itu merupakan sesuatu yang senantiasa melekat pada seseorang, kelompok orang. Oleh karena itu, dalam melihat kekuasaan dari seseorang atau kelompok orang harus dicermati menggunakan dua variabel: *Pertama*, terkait dengan *scope of power* yang menunjuk pada kegiatan, tingkah laku serta sikap dan keputusan-keputusan yang menjadi objek dari kekuasaan. *Kedua* terkait dengan *domain of power* yaitu jangkauan kekuasaan untuk menjawab pertanyaan siapa-siapa saja atau pelaku, seseorang, sekelompok orang, organisasi atau kolektivitas yang kena kekuasaan.

Max Weber dalam Miriam Budihardjo membagi tiga macam wewenang, yaitu *Pertama*, **tradisional** berdasarkan kepercayaan diantara anggota

---

<sup>3</sup> Kekuasaan yang dilembagakan. Kekuasaan dianggap sebagai kemampuan pelaku untuk mempengaruhi tingkah laku pelaku lain sedemikian rupa, sehingga tingkah laku pelaku terakhir menjadi sesuai dengan keinginan dari pelaku yang mempunyai *kekuasaan* (Harold D. Laswell dan Abraham Kaplan, dalam Miriam Budihardjo) *Konsep Kekuasaan Tinjauan Kepustakaan, Aneka Pemikiran Tentang Kuasa dan Wibawa*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991: 10..

<sup>4</sup> Kekuasaan yang dilembagakan, kekuasaan yang tidak hanya de facto menguasai, melainkan juga berhak untuk menguasai. Wewenang adalah kekuasaan yang berhak untuk menuntut ketaatan, jadi berhak untuk memberikan perintah. (Frans Magnis Suseno, Etika Politik Modern Prinsip-prinsip Moral dasar Kenegaraan Modern, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001:53.

masyarakat bahwa tradisi lama serta kedudukan kekuasaan yang dilandasi oleh tradisi itu adalah wajar dan patut dihormati. *Kedua*, **kharismatik** berdasarkan kepercayaan anggota masyarakat pada kesaktian dan kekuatan mistik atau religius seorang pemimpin. *Ketiga*, **rasional-legal**, berdasarkan kepercayaan pada tatanan hukum rasional yang melandasi kedudukan seseorang pemimpin.

**Legitimasi** (*legitimacy*) adalah istilah normatif. Untuk melihat secara lebih mendalam dari objek legitimasi kita bedakan ke dalam dua hal, yaitu berdasarkan *materi (substansi) wewenang* dari segi fungsinya yaitu untuk tujuan apa wewenang itu ada, yang dalam kehidupan sehari-hari menjelma ke dalam dua lembaga yaitu **hukum** sebagai lembaga penataan masyarakat yang normatif, dan dalam kekuasaan eksekutif **negara** sebagai lembaga penataan efektif untuk mengambil tindakan berdasarkan atributif, delegasi atau mandat. Subjek wewenang/kekuasaan mempertanyakan dasar wewenang seseorang atau kelompok orang untuk membuat undang-undang dan peraturan bagi masyarakat dan untuk memegang kekuasaan negara (perolehan kewenangan). Secara garis besar makna legitimasi apabila dikaitkan dengan demokrasi, pada prinsipnya terdapat tiga macam legitimasi subjek kekuasaan yaitu: 1) legitimasi religius; 2) legitimasi eliter; dan 3) legitimasi demokratis (kedaulatan rakyat). Sedangkan kriteria legitimasi menurut Frans Magnis Suseno,<sup>5</sup> ada tiga kemungkinan yang dapat digunakan, yaitu legitimasi sosiologis (tradisional, kharismatik dan rasional-legal), legalitas (sesuai dengan hukum atau peraturan yang berlaku), dan legitimasi etis (moral).

Legitimasi legalitas secara konstitusional jelas tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sehubungan dengan legitimasi ini, Endriatmo Soetarto<sup>6</sup> menyatakan bahwa berdasarkan amanat konstitusi secara tegas meletakkan negara sebagai

---

<sup>5</sup> Frans Magnis Suseno, *Ibid*, 58-59.

<sup>6</sup> Endriatmo Soetarto, Pancasila dan Pembaruan Agraria, Falsafah, Refleksi dan Aksi Menuju Masyarakat Agraris Yang Berkeadilan, Restorasi Pancasila Mendamaikan Politik Identitas Dan

pembela utama dan penerima mandat paling sah dalam memastikan terpenuhinya kepentingan dan kesejahteraan dan tentu saja kedaulatan rakyat petani dan warga pedesaan ada umumnya. Namun sebaliknya, potret wajah Indonesia dewasa ini, dalam hal struktur keagrariaanya, secara kasat mata tak pelak lagi membuat hati kita sangat prihatin. Secara realitas, masih banyak petani gurem yang hanya menguasai tanah sempit ternyata makin banyak dari waktu ke waktu, tunakisma (*landless*) di pedesaan juga makin membesar dari waktu ke waktu.

#### **4. Iktikad Baik dan Rechtsverwerking**

Willem Martijn Hassenlink,<sup>7</sup> menyatakan bahwa iktikad baik yang bersifat objektif mengacu pada konsep normatif. Iktikad baik sesungguhnya seringkali dilihat sebagai sesuatu norma tertinggi dari hukum kontrak, *hukum perikatan* atau hukum perdata. Bahkan iktikad baik seringkali pula dikatakan sebagai berhubungan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip *legal ethikal*, sehingga iktikad baik bermakna *honesty (condour, loyalty en cetera)*. Iktikad baik bermakna pula bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain iktikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Dengan demikian, maka iktikad baik sebagai norma terbuka (*open norm*), yakni suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada.

Oleh karena itu, diharapkan seorang hakim yang mempunyai kompetensi untuk menguji iktikad baik dalam proses perolehan hak atau kewenangan seseorang terkait dengan tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, apabila hakim yang bersangkutan mampu dengan baik menterjemahkan dari rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang

---

Modernitas (Prosiding Simposium Peringatan Hari Lahir Pancasila, Kampus Fisip UI, Depok, 31 Mei 2006.: Jakarta, Fisip UI, Tempo, PPD, Brighten Institut,: 288-289.-

<sup>7</sup>Martijn Hesselink Willem, De Redelijkheid en Billijkheid in het Europeasse Privaatrecht, Deventer: Kluwer, 1999: 287.

di dalam masyarakat. Hakim diwajibkan dapat mengikuti dan menghayati terjadinya perubahan nilai dalam hubungan kemasyarakatan, dengan jalan melakukan interpretasi yang baik, hukum akan tetap hidup dari masa ke masa dan memberikan rasa keadilan bagi mereka yang mendambakan.

Selanjutnya, istilah “iktikad baik” di dalam peraturan perundang-undangan (hukum positif) dapat kita temukan pada rumusan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penjelasan Ketentuan Pasal tersebut, tidak ditemukan jabaran lebih lanjut bagaimana sebenarnya makna, pengertian atau definisi iktikad baik. Hanya ada penegasan bahwa *iktikad baik* itu merupakan prasyarat untuk dapat diberlakukannya lembaga *rechtsverwerking*<sup>8</sup> yang bersumber pada hukum adat dan merupakan upaya untuk mengatasi penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Dalam hukum adat ada ketentuan yang menyatakan “jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.”

Ketentuan dalam UUPA yang sejalan dengan penerapan azas tersebut, yaitu berkenaan dengan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34, 40 UUPA). Ketentuan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya PP Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (*Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 51*) Jo Keputusan Ka. BPN Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Tanah Terlantar. Dalam perkembangan selanjutnya, PP itu kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan dikeluarkannya PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (*Lembaran Negara RI Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 5098*), jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

---

<sup>8</sup>Untuk Kajian *rechtsverwerking*, baca Bagir Manan, Sambutan pada Seminar Nasional “Keefektifan Lembaga *Rechtsverwerking* Mengatasi Kelemahan Pendaftaran Tanah Dengan Sistem Publikasi Negatif” (Pusat Studi Hukum Agraria Uiniversitas Trisakti, 2002, simak pula Makalah yang sama oleh Toton Suprpto dan H. Muchsin, “Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Landasan Keadilan Dan Kebenaran”, 2002.

Tanah terlantar sebagai hasil pelaksanaan PP Nomor 11 Tahun 2010 tersebut, setelah ditetapkan statusnya menjadi tanah Negara, akan dijadikan sebagai objek Reforma Agraria,<sup>9</sup> disamping tanah-tanah Negara lainnya yang berasal dari Pelepasan Kawasan Hutan, tanah HGU atau HGB (yang semula diterbitkan di atas tanah Negara) dan telah berakhir jangka waktu berlakunya dan tidak dilakukan perpanjangan oleh pemegang hak atas tanahnya.<sup>10</sup>

Dalam rangka revitalisasi tanah pertanian, maka tanah terlantar yang semula penggunaannya untuk non pertanian, berdasarkan Pasal 29 ayat (3), (4), (6) (7) UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (*Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 5068*), dapat dialihfungsikan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan. Sedangkan pengaturan mekanisme penetapan dan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan terdapat dalam PP Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (*Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 5185*).

Dalam kasus-kasus konkret jika di masyarakat timbul perkara terkait dengan substansi pengujian ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 maka yang mempunyai kompetensi untuk mempertimbangkan dan/atau menerapkan ketentuan tersebut (*rechtsverwerking*) ada pada hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkaranya. Demikian pula hakim pengadilan yang akan menimbang-nimbang berat-ringannya bobot kepentingan para pihak yang berperkara, termasuk kompetensi untuk menguji terpenuhi-tidaknya persyaratan/eksistensi “iktikad baik” dalam memperoleh hak atas tanah.

---

<sup>9</sup> Terkait dengan Kajian tentang “Reforma Agraria dapat dicermati Makalah Penulis yang berjudul “tantangan Reforma Agraria Di Kawasan Timur Indonesia” (Makalah disajikan pada Seminar Lingkar Belajar Agraria (Libra) Kerjasama STPN Yogyakarta-FE Universitas Satya Wacana Salatiga: 4 Mei 2009).

<sup>10</sup> Terkait pembahasan dan kajian secara mendalam problematika tentang Tanah Terlantar ini dapat dicermati dalam Buku Penulis yang berjudul “Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar PP 36 Tahun 1998 Jo. Keputusan Ka. BPN Nomor 24 Tahun 2002”, Penerbit CV. Global Visindo, 2002, dan Makalah Penulis berjudul “Kajian Yuridis dan Sosiologis Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar” (Makalah disajikan pada Workshop Peningkatan SDM Pemkab Sleman, 2010), DPPD Kab. Sleman. Makalah dapat diakses melalui Website Kantor Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD) Kabupaten Sleman.

Dalam pelaksanaan/penerapan azas *rechtsverwerking* ini menurut Kepala BPN (Lutfi Nasution), masih terdapat beberapa kendala/hambatan., yaitu: 1) Para pelaksana di daerah umumnya meragukan efektivitas (dipatuhinya oleh hakim yang memeriksa dan/atau memutus perkara konkret yang diajukan kepadanya untuk memeriksa dan mengadili serta memutus sehubungan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Hal tersebut dibuktikan dengan masih terus diprosesnya usulan pembatalan sertipikat, baik berdasarkan alasan praktis maupun akademis, mengingat bahwa materi tentang hak keperdataan seseorang atau badan hukum seharusnya diwadahi dalam bentuk UU; 2) Di kalangan ahli hukum ada keraguan, karena hakim tidak diwajibkan untuk mengikuti putusan hakim sebelumnya (UU Nomor 14 Tahun 1970 Jo. UU Nomor 35/1999 Jis UU Nomor 4 Tahun 2004 ttg Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, sebagaimana telah dicabut dan digantikan dengan UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (*Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 5076*), dimana hakim harus mempertimbangkan putusannya berdasarkan hukum tertulis dan keadilan; Sistem peradilan Indonesia tidak menganut *sistem precedent* sebagaimana peradilan di negara-negara dengan *sistem common law*, maka hakim tidak berkewajiban mengikuti putusan pengadilan sebelumnya; 3) tidak tersediannya lembaga asuransi sebagaimana dikenal di Negara-negara yang menganut sistem Pendaftaran Tanah Positif, sehingga dapat diberikan ganti kerugian terhadap pihak-pihak yang kemudian dirugikan oleh pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sementara di sisi lain Kepala BPN (Lutfi Nasution),<sup>11</sup> menyatakan bahwa lembaga *rechtsverwerking* merupakan lembaga *recognitie* (rekognisi) hak akibat pengaruh lampaunya waktu tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi satu kegunaan konsep dengan lembaga "*adverse possession*" atau "*verjaring*" dan lembaga "*title insurance*". Bahkan secara substansi lembaga "*rechtsverwerking*" adalah sama dengan lembaga "*adverse possession*" atau lembaga "perolehan hak karena daluwarsa" (*Lampaunya waktu*)" meskipun dalam konotasi dengan iktikad baik (*bad faith*). Perbedaannya hanya terletak pada penggunaan lembaga tersebut. Lembaga "*rechtsverwerking*", yaitu lampaunya waktu yang

---

<sup>11</sup> Kepala BPN (I Lutfi Nasution, Sambutan Ka. BPN pada Seminar Tentang Efektivitas Lembaga "Rechtsverwerking" Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif, Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti, 2002..

menyebabkan orang menjadi kehilangan hak atas tanah yang semula miliknya, untuk mempertahankan kepemilikan tanah yang telah terdaftar dalam daftar umum, sedangkan “*adverse possession*” khususnya “*in good faith*” atau “*verjaring*” adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi mempunyai hak atas tanah yang semula dimiliki oleh orang lain, dengan tujuan untuk memperoleh pendaftarannya dalam daftar umum.

## 5. Iktikad Baik Dalam KUHPerdato

Pengaturan iktikad baik di dalam KUHPerdato (B.W) dapat ditemukan dalam Buku Ke II tentang Kebendaan pada **Pasal 530** yang terkait dengan Iktikad baik dalam kedudukan berkuasa menyatakan “kedudukan demikian ada yang *beriktikad baik*, ada yang *beriktikad buruk*”. Ketentuan **Pasal 531** yang menyatakan bahwa “Kedudukan *beriktikad baik*, manakala si pihak yang memegangnya *memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik dalam mana tak taulah dia akan cacat cela yang terkandung di dalamnya.*” Ketentuan pada pasal-pasal ini sudah tidak relevan mengingat, ketentuan Buku Ke-II KUHPerdato dengan berlakunya UUPA sepanjang mengenai tanah sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.<sup>12</sup> Berikuntnya ditemukan pula dalam **Pasal 1338 KUHPerdato** yang menyatakan perjnjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Iktikad Baik juga ditemukan dalam **Pasal 1963 KUHPerdato** terkait dengan *Daluwarsa (Lampaunya waktu)*. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa *Siapa yang dengan iktikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.*

---

<sup>12</sup> Perhatikan pada Bagian Memutuskan UUPA angka 4. Ketentuan Pasal 531 dan 532 KUHPerdato ini terkait dengan Kedudukan berkuasa, pemegang hak milik dan pihak ketiga yang memperoleh hak lebih lanjut dari suatu benda berdasarkan penyerahan hak milik, hanya dapat terjadi pada benda bergerak, dan tidak pada benda tidak bergerak. Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik, Jakarta, Prenada Media, 2222004: 34.

Dalam pembahasan mengenai Pembatasan Kebebasan Berkontrak, Ridwan Khairandy,<sup>13</sup> dipengaruhi oleh dua faktor yaitu 1) makin berpengaruh ajaran iktikad baik di mana *iktikad baik* tidak hanya pada pelaksanaan kontrak, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya kontrak. 2) makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan. Lebih lanjut, Beliau menyatakan: Oleh karena itu untuk memahami makna iktikad baik yang lebih jelas harus dilihat pada penafsiran iktikad baik dalam praktik peradilan. Dikatakan demikian karena sengketa mengenai iktikad baik dalam prakteknya hampir selalu dimintakan penyelesaiannya kepada pengadilan. Dengan demikian perkembangan doktrin iktikad baik lebih merupakan hasil kerja pengadilan daripada legislatif yang berkembang secara kasus demi kasus. Sikap hakim dalam merespon iktikad baik dalam kenyataannya juga beragam, tergantung pada penfasiran hakim yang bersangkutan. Di Negara Amerika,<sup>14</sup> berkembang dua standar iktikad baik yakni standar subjektif dan standar objektif. Sementara di Negera Belanda iktikad baik lebih merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*rederlijkheid en billijkheid*) yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.<sup>15</sup>

H.G. van der Werf menyebutkan adanya pertentangan antara mereka yang berpikir positif dan skeptis dalam menyikapi iktikad baik.<sup>16</sup> Mereka yang berpikiran positif, maka iktikad baik akan berguna dalam mempertahankan hak-hak keperdataannya, karena iktikad baik dapat memberikn penyelesaian atas pertikaianperjanjian tidak melalui teknis yuridis. Artinya iktikad baik menjadi sarana atau jembatan antara hak perdata di satu pihak sebagai sistem dogmatis yuridis, di lain pihak hak perdata sebagai sarana keadilan untuk penyelesaian sengketa dalam masyarakat. Bagi mereka yang berpikir skeptis, maka iktikad baik tidak ada manfaatnya, yang digambarkan seperti kapal tanpa kemudi, dia diombang-abingkan oleh yurisprudensi. Mengingat dalam praktek di pengadilan hakim menyikapi iktikad baik beragam sesuai penafsiran masing-masing hakim yang bersangkutan dalam memeriksa dan memutus perkara yang diajukan kepadanya. Dengan demikian, pembentuk Undang-Undang lebih

---

<sup>13</sup>Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Program Pascasarjana FH UI, 2004: 3

<sup>14</sup> Steven J. Brurton dan Eric G. Andersen, Contractual Good Faith, Formation, Performance, Breach, Enforcement (Bonston: Little Brown and Company, 1995: 74.

<sup>15</sup> P.L. Wery, Perkembangan tentang Hukum Iktikad Baik di Nederland, Jakarta: Percetakan Negara, 1990: 9.

<sup>16</sup> H.G. van der Werf dalam Ridwan Khairandy, Ibid: 11.

cenderung menyerahkan kepada pengadilan nuntut mengembangkan azas iktikad baik.

**Yurisprudensi** yang dapat diikuti sebagai pedoman: *Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 91/1970/Perd./PT.Bandung* antara Ny. Lie Lian Jaun melawan Arthur Tutuarima yang menafisrkan ketentuan iktikad baik Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara: perjnajian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, Melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik nrerarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai kepatutan dan keadilan (*naar redelijkheid en billijkheid*).

Sedangkan yang Yurisprudensi yang langsung terkait dengan iktikad baik dalam jual beli<sup>17</sup> dapat dirujuk *Putusan Mahkamah Agung Nomor 2826 K/Pdt/2989 yang mengandung kaidah hukum: Pembeli tidak dapat dikualifikasi sebagai yang beriktikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu. Yurisprudensi lain yaitu Putusan MA Nomor 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997: Bila seseorang secara terus-menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahkan tangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah.*

Penulis mengingatkan bahwa uraian tentang pandangan-pandangan iktikad baik sebagaimana tersebut di atas (iktikad baik dalam perjanjian/kontrak berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara) dimaksudkan sebagai suatu perbandingan. Oleh karena itu, tidak dapat diterapkan ketentuan dalam KUH Perdata (BW) terkait dengan iktikad baik dalam dalam perjanjian jual beli yang objeknya tanah, dengan *peralihan hak* sebagaimana diatur dalam hukum kebendaan khususnya tanah dan telah dinyatakan dicabut berdasarkan Diktum Memutuskan angka 4 UUPA. Namun paling tidak uraian ini dapat menambah pengetahuan atau wacana yang lebih luas dalam menyikapi makna iktikad baik. Sedangkan beberapa yurisprudensi

---

<sup>17</sup> Ahmad Kamil dan M. Fauzan, (2005), Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi, Jakarta, Prenada Media: 60-61, 81

di atas, relevan dan dapat diterapkan dalam perjanjian penguasaan dan/atau jual beli yang objeknya tanah. Dalam kaitan dengan perolehan hak, maka menurut Z. Azikin Kusumahatmadja<sup>18</sup> yang terpenting adalah cara untuk memperoleh hak atau wewenang hak tersebut (*het verleden*), dan juga mengenai bagaimana cara pada waktu melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh hak atau wewenang.

## 6. Struktur Penguasaan Tanah Menurut UUPA

Hak-hak penguasaan atas tanah dapat berupa:

- a) Lembaga hukum, kalau belum dihubungkan dengan subjek dan objek tertentu; dan
- b) Hubungan hukum, kalau sudah dihubungkan dengan subjek tertentu sebagai pemegang haknya dan dengan tanah tertentu sebagai objeknya.

Dengan berpangkal pada adanya 2 wujud penampilan hak penguasaan atas tanah itu, peraturan-peraturan hukum pertanahan tersusun sebagai suatu sistem dengan sistematika yang khas, yang membedakan dengan sistem bidang-bidang hukum lainnya. Secara garis besar struktur penguasaan hak atas tanah di dalam UUPA terdiri atas:

- a) *Hak Bangsa Indonesia*, yang merupakan hak yang tertinggi, yang bersifat abadi dan mengandung unsur keperdataan dan publik, meliputi semua tanah bersama di seluruh wilayah Negara (Pasal 1);
- b) *Hak menguasai Dari Negara*, yang merupakan tugas kewenangan di bidang hukum publik semata, meliputi 3 (tiga) kewenangan atas semua tanah bersama (Pasal 2 ayat (2) UUPA yang merupakan interpretasi otentik mengenai pengertian di-“kuasai” dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.
- c) Hak Ulayat Masyarakat-Masyarakat Hukum Adat, yang merupakan hak bersama para warga masyarakat hukum adat tertentu yang bersangkutan

---

<sup>18</sup> Zaenal Azikin Kusumahatmadja adalah sosok Hakim Agung RI yang dimiliki Indonesia dan pantas dijadikan tauladan (*uswatun khasanah*) bagi hakim-hakim muda untuk tidak menjadi tawanan UU. Beliau juga telah menelorkan suatu putusan yang pantas dianggap sebagai pencerahan dalam alam yuridis normatif terkait dengan Putusan MA Nomor 2263 K/Pdt/1991 dalam perkara kasasi perdata antara anggota masyarakat (Citroredjo Wagiman Dkk melawan Pemerintah RI atau yang terkenal dengan Kasus Kedung Ombo. Hal yang sama dilakukan pula oleh Hakim Agung Bismar Siregar terkait dengan upaya penemuan hukum yang memperluas penafsiran kata-kata “barang” yang terkandung dalam Pasal 378 KUHP dalam upaya memberikan perlindungan kepada Kaum Perempuan sebagai akibat perbuatan Kaum Laki-laki yang tidak bertanggung jawab. (Lihat Adi Sulistiyono, (2006), Mengembangkan Paradigma Non-Litigasi Di Indonesia, UNS Press, Surakarta, 286-288.)

atas tanah ulayatnya yang merupakan tanah bersama, sepanjang menurut kenyataannya hak itu masih ada (Pasal 3 UUPA). Penafsiran ketentuan Pasal 3 UUPA yang menyatakan “Keberadaan hak ulayat harus diperhatikan, sepanjang menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum adat yang bersangkutan,” telah menimbulkan suatu permasalahan tersendiri. Sepanjang dalam kenyataannya masih ada tersebut dihitung sejak kapan?. Apakah sejak tanggal 24 September 1960 atautah pada saat hendak memberlakukan ketentuan Pasal 3 UUPA tersebut (pelaksanaan PMNA/Ka. BPN Nomor 5 Tahun 1999, yaitu dalam rangka meneliti untuk menilai masih ada tidaknya eksistensi/keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan?. Terkait dengan penerapan ketentuan Pasal 3 UUPA tersebut, Prof. Mahadi<sup>19</sup> menekankan perlunya perhatian secara khusus akan hal tersebut. Mengingat bahwa penguasaan hak ulayat oleh masyarakat hukum adat telah ditingkatkan dan menjelma menjadi Hak Bangsa, maka konsep dalam Hukum Pertanahan Nasional Hak Ulayat sebagai lembaga hukum tidak ada lagi. Yang masih ada dan diakui keberadaannya dalam Pasal 3 UUPA adalah hak ulayat sebagai hubungan hukum. Hal yang sama dikemukakan pula oleh Oloan Sitorus<sup>20</sup> yang berasumsi bahwa ketentuan Pasal 3 UUPA hanya mengakui hak ulayat sebagai hubungan hukum konkrit

---

<sup>19</sup> Apabila diperlakukan sejak tanggal 24 September 1960, perlu diingat bahwa antara tahun 1945-1960 banyak perubahan yang terjadi. Keadaan tahun 1945 tentunya tidak serupa dan tidak sama dengan keadaan tahun 1960. Meskipun hak ulayat mendapat jaminan, namun kebebasan seperti terdapat di masa sebelum datangnya perkebunan tertentu tidak ada lagi. Proses semacam ini tentu dapat dihindarkan. Apakah pada tanggal 24 September 1960 pada waktu UUPA mulai berlaku hak ulayat semacam ini dapat dikatakan dalam kenyataannya masih ada. Terhadap hak ulayat yang kenyataannya masih ada, maka selanjutnya hak ulayat itu akan diakui, meskipun dengan pembatasan-pembatasan. Sebaliknya jika hak ulayat pada tanggal tersebut dalam kenyataannya tidak ada, maka seterusnya hak ulayat itu dianggap tidak ada. Pendapat yang demikian menurut Prof. Mahadi dikatakan pendapat yang tidak konsekuen, yaitu tidak memperhatikan atau menutupmata terhadap perkembangan hukum adat sesudah tanggal 24 September 1960. Selanjutnya jika ada tidaknya hak ulayat masyarakat hukum adat ditentukan pada saat kita hendak menerapkan ketentuan Pasal 3 UUPA ini, ternyata masih ada hak ulayat, meskipun tidak lagi dalam bentuk yang murni, melainkan telah sumbing di sana-sini, mungkin sedikit, mungkin banyak, maka harus kita akui hak ulayat itu. Tentunya dengan menerapkan pembatasan-pembatasan yang ada yaitu: tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara berdasarkan persatuan bangsa, tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Abdurahman (dalam) Sarjita, Perbedaan Persepsi Antara Masyarakat Hukum Adat Dengan Fungsionaris Pemerintah Sebagai Faktor Timbulnya Sengketa Hukum Tanah di PTUN (Program PL-IH Fakultas Hukum UI), Depok.: 17.

<sup>20</sup> Oloan Sitorus, (2005), Hak Ulayat Dalam politik Hukum Nasional (Makalah disampaikan pada Lokakarya Kajian Kebijakan Pengelolaan Tanah Adat Di Indonesia, BAPPENAS, 18 Desember 2005). Jakarta, 2005.

dan bukan sebagai lembaga hukum, yang pada aliran realisme hukum (*legal realism*) yang mengharapakan UUPA sebagai *a tool of social engineering*. Sepanjang menurut kenyataannya masih ada pada suatu masyarakat hukum adat keberadaannya diakui, tetapi pelaksanaan hak subyektif tersebut harus disesuaikan dengan kepentingan nasional dan Negara. Bahkan kalau dalam kenyataannya tidak ada lagi tidak akan dihidupkan kembali, dermikian pula tidak akan diciptakan hak ulayat baru.

- d) *Hak-hak perorangan*, yang memberi kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan.atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu yang merupakan bagian dari tanah bersama tersebut berupa: Hak-hak atas tanah (HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai) (Pasal 4 dan Bab II Pasal 16), serta Hak Atas tanah Wakaf (Pasal 49); dan
- e) *Hak Tanggungan*, sebagai hak jaminan atas tanah (Pasal 51 UUPA).

Secara garis besar menurut Syahyuti,<sup>21</sup> terdapat 4 (empat) karakteristik penguasaan tanah menurut Hukum Adat. Penguasaan tersebut dilandasi pada paradigma, bahwa sesungguhnya tanah adalah sumberdaya yang khas (jumlahnya terbatas), tidak sebagaimana sumberdaya ekonomi lain yang dapat dijadikan sebagai komoditas pasar yang bebas.

Keempat karakteristik itu adalah:

- a) tidak adanya kepemilikan mutlak.
- b) penguasaan yang bersifat inklusif;
- c) larangan untuk memperjual-belikan tanah (meskipun untuk tanah yang sudah dikuasai secara pribadi);
- d) lebih dihargainnya manusia dan kerjanya dibanding tanah.

Sementara itu, jika dilakukan pengamatan/kajian secara historis menurut Syahyuti<sup>22</sup> pola penguasaan tanah dapat dikelompokkan menjadi: 1) *Sistem Feodalisme*, dimana hak tanah penguasaan tanah ada pada kerajaan, sehingga petani hanyalah sebagai penggarap, maka perolehan oleh petani sangat terbatas. Penguasaan tanah oleh kerajaan ini, menjadikan tanah sebagai

---

<sup>21</sup> Syahyuti (2006), Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat Di Indonesia, Forum Penelitian Agro Ekonomi Volume 24 No.1 Juli 2006, : 14-27.

<sup>22</sup> Syahyuti, (tanpa tahun), Pengaruh Politik Agraria Terhadap Perubahan pola Penguasaan Tanah Dan Struktur Perdesaan di Indonesia (Paper sebagai tugas kuliah mata ajaran Perubahan Sosial di IPB Bogor). Hlm. 4-8

alat politik pihak kerajaan, agar dapat mengontrol seluruh warga dan terutama pembantu pembantunya di level desa; 2) *Masa Pemerintahan Kolonial*, dimana posisi kerajaan digantikan oleh Pemerintah Belanda, dengan mengembangkan pola sewa atau pajak sebagai instrument yang penting dalam memajukan pertanian, meskipun ini bersifat sepihak yaitu untuk kepentingan dirinya. Kondisi ini berdampak pada Petani tetaplah seorang penggarap dengan kewajiban menyerahkan sebagian hasilnya kepada pihak penguasa; 3) *Masa Kemerdekaan (Era Orde Lama dan Orde Baru)*. Masa ini ditandai dengan lahirnya UU Nomor 5 Tahun 1960, yang menunjukkan bahwa Pemerintah telah secara serius memperhatikan pentingnya permasalahan agraria. Meskipun dengan lahirnya UU Nomor 5 Tahun 1960 telah terjadi proses pemoderan, yaitu menggabungkan dualisme hukum antara hukum Belanda (Barat) dengan Hukum Adat. Dikala awal berlakunya UU ini, program landreform digulirkan, namun kemudian gagal karena ditunggangi oleh muatan politik PKI sebagai partai yang menggunakan politik populis. Selanjutnya pada masa Orde Baru selama tiga dasawarsa, dapat dikatakan program landreform tidak dilaksanakan sama sekali (stigma masa lalu sebagai produk PKI). Namun demikian program atau usaha privatisasi tanah tetap diusahakan oleh Pemerintah melalui program sertifikasi tanah meskipun kurang memuaskan. Menggalakan program perkebunan-perkebunan berskala besar dengan penguasaan tanah yang cukup luas oleh Investor, dan mengakibatkan sejumlah petani menjadi tidak bertanah (tuna kisma), sementara optimalisasi tanah perkebunan secara fisik (penggunaan dan/atau pemanfaatan) nya tidak maksimal sehingga menimbulkan penelantaran tanah.

Secara garis besar jika digambarkan struktur Penguasaan Tanah Menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 sebagai berikut:

# Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak Tanggungan				HM	HGB		HP	
HM	HGU	HGB	HP	HPL	HGB		HP (Jangka Wkt TTT)	
								
<b>Tanah Negara (PP No. 8 Tahun 1953)</b>	<b>Tanah Kaw.Hutan (UU No41/1999): Htn Neg. Htn Adat, Htn Kmsyarakatn</b>	<b>Tanah Hak ULa yat Masyarakat Adat</b>		<b>Tanah Hak Milik</b>	<b>Tanah Wakaf (UU No. 41/2004 Jo. PP No.42/2006) Psl. 49 UUPA</b>			
<b>Hak Menguasai dari Negara (Psl. 2 ayat (2) UUPA</b>								
<b>Hak Bangsa Indonesia (Psl. 1 ayat (3) UUPA</b>								

Gambar 1: Hak Penguasaan Tanah Menurut UU Nomor 5 Tahun 196

## 7. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan, bahwa hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (hak atas tanah mempunyai fungsi social). Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA tersebut terkandung beberapa pengertian antara lain bahwa Hak milik merupakan hak yang dapat diwariskan (beralih) karena peristiwa hukum (si empunya meninggal dunia) sebagaimana ditegaskan oleh Ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang menyatakan bahwa Hak Milik dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. Di samping itu pemegang hak milik juga mempunyai kewenangan untuk mengalihkan dengan cara melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar dan lain sebagainya. Hak Milik pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh perorangan (WNI yang berkewarganegeraan tugal saja) maupun badan-badan hukum tertentu. Badan-badan hukum tertentu dimaksud ditegaskan dalam Pasal 21 ayat

(2) UUPA yang menyatakan bahwa oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dalam pasal 1 PP tersebut disebutkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, yaitu: a) Bank-Bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara). Tanah yang dipunyai dengan hak milik oleh Bank-Bank Negara sepanjang dipergunakan untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugas dan usahannya yang tertentu dan benar-benar memerlukan dengan hak milik serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya; b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas UU Nomor 79 Tahun 1958 (*LN Tahun 1958 No. 139*). Dengan ketentuan luas tanahnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam UU Nomor 56/Prp. Tahun 1960 (*LN Tahun 1960 No. 174*); c) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria Sekarang Kepala BPN-RI), setelah mendengar Menteri Agama satu demi satu; d. Badan-badan social, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria (Sekarang Kepala BPN RI), setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial (Sekarang Menteri Sosial). Badan-badan social dan keagamaan tersebut, dipebolehkan mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan social. Badan-badan hukum biasa selain Bank-Bank Negara yang tidak mendapat penunjukan dari Pemerintah disediakan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) tergantung pada peruntukan tanahnya. Sedangkan bagi badan-badan social dan keagamaan yang tidak mendapat penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, disediakan Hak Pakai (HP) yang dapat diberikan secara Cuma-Cuma dan dengan jangka waktu yang tidak terbatas.

Cara terjadinya Hak Milik dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu: menurut Hukum Adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah; Cara terjadinya hak milik menurut Hukum Adat ialah melalui *Pembukaan Tanah*. Sebagai

peraturan pelaksanaan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUPA, ini pernah diterbitkan Perayuran Menteri dalam negeri (PMDN) Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) PMDN tersebut dinyatakan bahwa Wewenang pemberian hak atas tanah dan *pembukaan tanah*, dengan Peraturan ini dilimpahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota Kepala Daerah dan Kepala Kecamatan dalam kedudukan dari fungsinya sebagai Wakil Pemerintah.<sup>23</sup> Lebih lanjut dengan Diterbitkannya PP Nomor 38 tahun 2007<sup>24</sup> tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota ditegaskan bahwa Ijin Membuka Tanah merupakan kewenangan Pemerintah Pusat yang di-tugas perbantukan (*medebewind*) kepada Pemerintah Kabupaten/Kota yang meliputi kegiatan: 1) penerimaan dan pemeriksaan permohonan; 2) pemeriksaan lapang dengan memperhatikan kemampuan tanah, status tanah dan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota; 3) Penerbitan Ijin Membuka Tanah dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan 4) pengawasan dan pengendalian penggunaan ijin membuka tanah.

***Penetapan Pemerintah***, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; Hak atas tanah jenis ini sering disebut Hak Atas tanah yang bersifat Primer, lahir karena pemberian Hak oleh Negara. Pemberian hak ini dilakukan dengan menerbitkan suatu Surat keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang kemudian diikuti dengan pendaftaran tanahnya pada kantor Pertanahan kabupaten/kota. Terjadinya Hak Milik berdasarkan Penetapan pemerintah ini sekarang mengenai kewenangannya diatur dalam PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan

---

<sup>23</sup> Sehubungan dengan substansi Hak Membuka tanah dan regulasinya dapat dicermati Bab IV Tinjauan Yuridis Tentang Ijin (Hak) Membuka Tanah pada Buku Penulis yang berjudul "Masalah pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah", Jogjakarta, Tugujogja Pustaka, 2005, hlm. 93-112. Lihat Pula Bab II huruf A angka 2 "Hak Atas tanah Lahir Menurut Hukum Adat" dalam Buku yang disusun oleh Hasan Basri Nata Menggala dan Penulis yang berjudul "Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah", Jogjakarta, Tugujogja Pustaka, 2005, hlm. 19-20.

<sup>24</sup> Sarjita, Penyelesaian sengketa Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Makalah Disampaikan pada Workshop Penguatan SDM Pemkab Sleman, 11 November 2008), Jogjayakarta, BPPD Sleman, 2008.

Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya pada Pasal 3 (Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota), dan Pasal 7 (Kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi). Sedangkan Tata Cara pemberian Haknya diatur dalam PMNA/Ka. BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Persyaratan Permohonan dan Tata cara Pemberian hak Milik diatur secara rinci dalam pasal 8 s/d 16 PMNA/Ka. BPN tersebut.

***Ketentuan Undang-Undang.*** Hak Atas Tanah yang lahir karena ketentuan Undang-Undang ini dapat ditemukan dalam Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal Romawi I s/d IX UUPA. Hak Milik jenis ini dapat berasal dari bekas hak Barat, seperti (Pasal I ayat (1): Hak *Eigendom*, maupun dari tanah-tanah bekas hak adat Indonesia, seperti Pasal Romawi II ayat (1) : "...hak *agrarich eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, *Landerijenbezitrecht*, *altiddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Milik...", Serta Pasal Romawi VII ayat (1): "Hak Gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1)".

## **8. Cara Memperoleh Hak Milik Menurut Hukum Barat (KUH Perdata)**

Cara memperoleh Hak Milik atas Benda menurut KUHPerdata dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

Cara *Originar*, yaitu Pihak yang memperoleh hak milik atas benda tidak menerimannya dari tangan pihak pendahulu. Pihak yang memperoleh hak milik tersebut memulai dengan sesuatu hak yang baru, yang bebas dari beban dan kewajiban, tanpa hak dan wewenang. Cara-cara tersebut, adalah 1) pendakuan; 2) perlekatan; 3) daluwarsa.

Cara *Derivatif*, yaitu Pihak yang memperoleh hak milik atas benda menerimannya dari seorang pendahulu (*voorganger*). Yang kemudian dibedakan

lagi menjadi 2 (dua) cara: 1) Dengan dasar hukum umum (*algemene title*), dimana penerima hak menerima benda secara keseluruhan (*massaal*), dengan hak dan kewajiban yang melekat pada benda tersebut, misalnya: a) pencampuran harta perkawinan (*boedel menging*); b) pewarisan; dan c) perolehan benda dari badan hukum yang bubar karena merger atau konsolidasi. 2) dengan dasar hukum khusus (*bijzondere title*). Misalnya: a) penyerahan; b) *daluwarsa*; dan c) *pencabutan hak (onteigening)* yang disertai dengan pemberian hak baru.

Kemudian jika dicermati ketentuan Pasal 584 KUH Perdata dapat diketahui 5 (lima) cara untuk memperoleh hak milik atas benda,<sup>25</sup> yaitu:

- a. dengan cara pendakuan; Cara ini dilakukan oleh seseorang terhadap suatu benda yang tidak dimiliki oleh siapapun yang ditujukan untuk jenis benda yang bergerak.
- b. dengan cara pelekatan; Cara memperoleh hak kebendaan melalui pelekatan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengaturnya dalam Pasal 500-502, Pasal 586-609a KUH Perdata. Menurut KUHPerdata untuk dapat berlakunya pelekatan sebagai salah satu dasar untuk memperoleh hak milik, maka harus ada “penyatuan” antara kebendaan yang melekat tersebut dengan kebendaan di mana pelekatan terjadi. Dikatakan telah terjadi “penyatuan” KUHPerdata memberikan ketegasan bahwa kebendaan yang melekat tersebut sudah tidak dapat dipisahkan lagi ke dalam bentuk asalnya yang semula. Oleh karena itu, menurut KUHPerdata, setiap kebendaan yang melekat pada tanah, baik yang terjadi sebagai akibat alam maupun sebagai akibat perbuatan manusia akan menjadi milik dari pemilik tanah tersebut. KUHPerdata membedakan kebendaan yang “menyatu” dengan tanah tersebut, ke dalam: 1) Kebendaan yang pada awalnya tidak ada pemiliknya, yang demi hukum karena “penyatuan” tanah, menjadi milik dari pemilik tanah tersebut; 2) Kebendaan yang pada awalnya ada pemiliknya, yang dalam hal ini undang-undang memberikan jangka waktu bagi berlakunya *daluwarsa*, yang dengan

---

<sup>25</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik Dari Sudut Pandang KUH Perdata, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 152-182.

lewatnya jangka waktu tersebut menghapuskan tuntutan-tuntutan yang diberikan kepada pemilik dari kebendaan tersebut untuk menuntut kembali dari pemilik tanah; 3) Terhadap perlekatan dari kebendaan yang sejak semula tidak dimiliki oleh siapapun, yang terjadi karena alam, terhadap kebendaan yang menjadi milik lebih dari satu pemilik, maka undang-undang menganggap keuntungan tersebut adalah bagi seluruh pemilik kebendaan tersebut menurut imbalan dari kebendaan asal milik mereka, di mana perlekatan telah terjadi; 4) Terhadap perlekatan dari kebendaan yang sejak semula merupakan hak milik dari beberapa pemilik, yang terjadi karena perbuatan manusia yang dilakukan oleh bukan pemilik dari salah satu kebendaan yang melekat tersebut, maka undang-undang memungkinkan pada orang ini untuk menjadi pemilik dari kebendaan setelah perlekatan dilakukan (yang tidak dapat dipisahkan kembali); 5) Setiap perlekatan yang menyebabkan hapusnya atau hilangnya atau musnahnya kebendaan yang melekat tersebut, yang terjadi karena perbuatan manusia, untuk mereka yang dirugikan sebagai akibat hapusnya atau hilangnya atau musnahnya kebendaan yang melekat tersebut untuk memperoleh ganti rugi, biaya dan bunga dari orang yang karena perlekatan tersebut memperoleh keuntungan sebagai pemilik kebendaan hasil perlekatan tersebut;

Sebagai bagian dari prinsip perlekatan, yang bertumpu pada tanah sebagai kebendaan pokok di mana perlekatan selalu dianggap terjadi, maka setiap kepemilikan dari kebendaan di atas tanah termasuk sungai, bengawan, kolam dianggap juga merupakan kepemilikan terhadap tanah yang ada di bawahnya.

Dengan konsep yang demikian maka jelaslah bahwa pandangan undang-undang, bahwa dengan alasan apapun suatu tanah, kemudian menjadi terendam oleh air, hingga kemudian menjadi sungai, bengawan atau bahkan menjadi tidak dapat ditanami lagi *tidak menghilangkan hak atas tanah yang terletak di bawah genangan air tersebut. Konsistensi mengenai kepemilikan kebendaan yang bertumpu pada tanah ini juga*

*diterapkan pada kepemilikan kolam oleh seseorang yang tidak akan dapat bertambah maupun berkurang seluas tanah yang berada di dasar kolam, dengan tidak memperdulikan kejadian apapun yang terjadi terhadap kolam tersebut.*

- b. KUHPerduta memberikan kedudukan yang penting bagi tanah dengan memperlakukan asas perlekatan sempurna bagi segala sesuatu yang melekat pada di atas tanah. Dengan kata lain, berarti segala sesuatu yang melekat di atas tanah tidak dapat dipisahkan kepemilikannya dari kepemilikan atas bidang tanah tersebut, di mana benda-benda lainnya tersebut tumbuh, berdiri, ditanam, atau karena hukum melekat dan menyatu dengan tanah tersebut. Penerapan Asas tersebut dari Buku Ke II KUH Perdata sering disebut dengan Asas Integrasi Vertikal (*Vertical Integration, vertical accessie*). Di dalam KUHPerduta juga dikenal adanya perlekatan horizontal sebagaimana diatur dalam Pasal 507 KUH perdata. Dengan asas ini, KUHPerduta memperlakukan semua benda tidak bergerak (yang bukan tanah) berupa bangunan, sebagai satu kesatuan yang menyeluruh dengan benda tidak bergerak (bangunan baik berupa pabrik maupun rumah tinggal) tersebut. Ketentuan mengenai perlekatan horizontal tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 603 s/d 609 KUHPerduta.
- c. Karena daluwarsa; Daluwarsa merupakan salah satu cara memperoleh hak milik atas benda dapat ditemukan tersebar dalam berbagai macam ketentuan dalam KUHPerduta. Secara umum tersebut dalam Pasal 610 KUHPerduta. Pasal 1963 KUH Perdata menyebutkan bahwa: Siapa yang dengan iktikad baik, dan berdasarkan sesuatu alas hak yang sah, memperoleh sesuatu benda tak bergerak, suatui bungan, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas unjuk (*enige andere, aan toonder niet betaalbare inschuld*) memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama 30 tahu, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukan alas haknya.

Ketentuan Pasal 1963 LUH perdata tersebut, menunjukkan bahwa seorang pemegang kedudukan berkuasa atas benda tidak bergerak harus memperolehnya dengan iktikat baik, berdasarkan suatu alas hak yang sah. Ia tidak akan pernah dianggap sebagai pemilik dari kebendaan tersebut, selainnya ia dapat membuktikan bahwa ia telah selama jangka waktu 20 tahun telah menguasainya dengan aman dan tentram tanpa adanya gangguan atau gugatan dari pemilik yang sebeumnya. Selanjutnya untuk memperoleh hak milik atas benda tidak bergerak ini pun, daluwarsa 20 tahun saja tidaklah cukup melainkan ia (orang yang memegang kedudukan berkuasa tersebut) harus melakukan kegiatan atau proses pendaftaran dan pengumuman sesuai ketentuan Pasaln 621 dan pasal 622, Pasal 620 KUHPperdata. Daluwarsa sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan tentean Pasal 1946 dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: 1) Daluwarsa untuk memperoleh sesuatu (benda); 2) Daluwarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau kewajiban.

- d. Karena pewarisan; Cara memperoleh hak milik berdasarkan pewarisan diatur dalam Pasal 830 dan Pasal 833 KUH Perdata. Dari kedua pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa dengan meninggalnya seseorang, semua kebendaan yang menjadi harta kekayaan orang tersebut demi hukum beralih kepada kepemilikannya para ahli waris. Khusus berkiatan dengan benda tidak bergerak, maka untuk beralihnya undang-undang masih mensyaratkan adanya pendaftaran dan pengumuman sebagai dasar keberadaan atau eksistensi hak milik atas benda tidak bergerak tersebut. dan.
- e. Penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan diserahkan hak miliknya tersebut. Untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan diperlukan 2 (dua) syarat, yaitu: 1) adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik; 2) dilakukan penyerahan itu sendiri.

Sehubungan dengan penyerahan fisik dari kebendaan yang bergerak dan berwujud yang disebutkan dalam Pasal 509, dan Pasal 510 KUHPperdata

yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum memberikan 3 (tiga) jenis penyerahan lainnya yaitu: 1) Penyerahan dalam bentuk *tradition brevi manu*, yang berarti penyerahan tangan pendek. Hal ini terjadi, jika seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjual belikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang semula disewa olehnya tersebut. Penyerahan secara fisik sebagaimana disyaratkan ketentuan pasal 612 ayat (1) KUH Perdata tidak diperlukan. 2) Penyerahan dalam bentuk *tradition longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama. 3) Penyerahan dengan *constitutum possessorium* atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual. Contoh penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 1 Fiducia sebagaimana diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia.

## **9. Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah**

Kewenangan pemberian hak dan pembatalan hak atas tanah, semula diatur dalam PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 tersebut kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan diterbitkannya Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Sepanjang kewenangan pelimpahan pemberian hak atas tanah di dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku setelah diterbitkan Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 tentang Perubahan Perkaban Nomor 1 Tahun 2011. Selanjutnya dengan Perkaban Nomor 2 Tahun 2013 pada Pasal 28 menyatakan substansi pengaturan yang terkait dengan pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan demikian, pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah yang berlaku saat ini berpedoman pada Perkaban Nomor 2 Tahun 2013, yang dapat diberikan penjelasan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah (Perkaban Nomor 2 Tahun 2013)

Jenis HAT	Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota	Kakanwil BPN Provinsi	BPN RI (Pusat)
HM	<p>a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi).</p> <p>b. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi).</p> <p>c. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi).</p> <p>d. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka</p>	<p>a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan.</p> <p>b. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).</p> <p>c. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000</p>	<p><b>Pasal 12:</b></p> <p>Kepala BPN RI menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum.</p> <p><b>Pasal 13:</b></p> <p>Kepala BPN RI memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada</p>

	<p>pelaksanaan program:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. transmigrasi;</li> <li>2. redistribusi tanah;</li> <li>3. konsolidasi tanah;</li> <li>4. Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan</li> <li>5. Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.</li> </ol>	<p>M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi).</p>	<p>Kepala Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan.</p>
HGB	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);</li> <li>b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan</li> <li>c. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);</li> <li>b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi).</li> </ol>	
HGU	-	<p>Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M<sup>2</sup> (dua juta meter persegi).</p>	

HP	<p>a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);</p> <p>b. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);</p> <p>c. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi);</p> <p>d. pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan; dan</p> <p>e. pemberian Hak Pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.</p>	<p>a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi).</p> <p>b. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);</p> <p>c. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi).</p>	
lainnya	<p>a. Pemberian izin kerjasama pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, jika dipersyaratkan dalam Surat Keputusan pemberian Hak</p>	<p>Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai penetapan tanah negara untuk menjadi tanah obyek landreform.</p>	

	Pengelolaan; b. Pemberian izin perolehan tanah bagi Badan Sosial dan Keagamaan, jika dipersyaratkan dalam Surat Keputusan persetujuan bahwa badan hukum tersebut dapat memiliki tanah dengan Hak Milik.		
Larangan	Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dilarang dengan sengaja memecah bidang tanah yang telah siap untuk diberikan dan/atau didaftar dengan sesuatu hak kepada orang perseorangan atau badan hukum dengan maksud agar penetapan pemberian hak dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut dapat diterbitkan olehnya menurut ketentuan pelimpahan kewenangan dalam peraturan ini.		

Sumber: Hasil Olahan data Sekunder dari Peraturan Ka. BPN No.2 Tahun 2013.

Sedangkan untuk Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah (pemutusan hubungan hukum) dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Konversi tertuang Dalam ketentuan Pasal 73-76 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Secara prinsip siklus suatu proses perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui 3 (tiga) kegiatan yaitu: 1) Pemberian Hak Atas tanah; 2) Perpanjangan Hak Atas Tanah; 3) Pembaruan Hak Atas Tanah. Dari ketiga cara tersebut, masing-masing memiliki karakteristik sebagai berikut:

Pemberian Hak	Perpanjangan Hak	Pembaharuan Hak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan Pemerintah (SK)</li> <li>• Di atas Tanah Negara</li> <li>• HPL, HM, HGU, HGB, HP</li> <li>• PerpanjanganJangka Waktu hak, Pembaharuan, Perubahan hak (Peningkatan: HP-HGB, HGB-HM, Penurunan Hak: HM-HGB, HGB-HP).</li> <li>• Dapat dilakukan di atas Tanah Negara, HPL dan HM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan Pemerintah (SK)</li> <li>• Di atas tanah Negara</li> <li>• HGU, HGB, HP</li> <li>• Tanpa mengubah persyaratan (syarat-syaratnya)</li> <li>• Diajukan permohonannya sebelum jangka waktu berlakunya hak ybs berakhir</li> <li>• Dapat Dilakukan Di atas Tanah Negara, HPL (dengan persetujuan Pemegang HPL) dan <b>tidak dapat dilakukan di atas tanah HM.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan Pemerintah (SK)</li> <li>• Di Atas Tanah Negara</li> <li>• HGU, HGB, HP</li> <li>• Objeknya (tanah) dan Subjek (Pemegang Hak) yang sama</li> <li>• Diajukan permohonannya setelah jangka waktu berlakunya hak berakhir;</li> <li>• Dapat dilakukan di atas tanah Negara dan Hak Milik.</li> </ul>

Gambar 3: Perbedaan Karakteristik Cara Perolehan Hak Atas Tanah

## Penutup

### A. Simpulan:

1. Hak Prioritas Atas Tanah adalah hak yang dapat dipunyai/dimiliki oleh seseorang (*Natuurlijke recht*) atau badan hukum (*Recht Persoon*) atas suatu bidang tanah untuk didahulukan/diutamakan dalam mengambil manfaat atau mengusahakan tanah tersebut dari yang lain, yang dalam hukum adat dikenal dengan sebutan hak terdahulu (*voorkkeurs recht*).
2. Pengaturan Hak Prioritas Atas Tanah dapat ditemukan di dalam hukum adat dengan sebutan hak terdahulu ((*voorkkeurs recht*) maupun dalam Hukum Tanah Nasional dalam berbagai Peraturan perundang-undangan antara lain: UU Nomor 1 Tahun 1958, UU Nomor 86 Tahun 1958, PP Nomor 8 Tahun 1953, Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979, Surat Edaran Menag/Ka. BPN Nomor 410-1293 tanggal 9 Mei 1996, dll.
3. Dalam praktik apabila terjadi sengketa/perkara di Pengadilan Negeri, eksistensi Hak Prioritas diakui keberadaannya oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara dan menjadi bahan pertimbangan dalam memutus suatu perkara.

### B. Saran:

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kemanfaatan bagi seseorang atau badan hukum yang telah mengusahakan dan menfaatkan suatu bidang tanah dengan iktikad baik, maka diperlukan pengaturan secara tertulis dalam peraturan perundang-undangan.

## **Daftar Pustaka:**

- Adi Sulistiyono, (2006), Mengembangkan Paradigma Non-Litigasi Di Indonesia, UNS Press, Surakarta
- Ahmad Kamil dan M. Fauzan, (2005), Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi, Jakarta, Prenada Media.
- Bagir Manan, Sambutan pada Seminar Nasional “Keefektifan Lembaga Rechtsverwerking Mengatasi Kelemahan Pendaftaran Tanah Dengan Sistem Publikasi Negatif” (Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti, 2002,
- Basri Nata Menggala dan Sarjita, Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah”, Jogjakarta, Tugujogja Pustaka, 2005.
- Endriatmo Soetarto, Pancasila dan Pembaruan Agraria, Falsafah, Refleksi dan Aksi Menuju Masyarakat Agraris Yang Berkeadilan, Restorasi Pancasila Mendamaikan Politik Identitas Dan Modernitas (Prosiding Simp[osium Peringatan Hari Lahir Pancasila, Kampus Fisip UI, Depok, 31 Mei 2006.: Jakarta, Fisip UI, Tempo, PPD, Brighten Institut,:
- Frans Magnis Suseno, Etika Politik Modern Prinsip-prinsip Moral dasar Kenegaraan Modern, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Harold D. Laswell dan Abraham Kaplan, dalam Miriam Budihardjo) Konsep Kekuasaan Tinjauan Kepustakaan, Aneka Pemikiran Tentang Kuasa dan Wibawa*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991.
- Hariyanto, *Analisis Hukum Mengenai Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah: Suatu Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 12K/TUN/2005, (Tesis), Jakarta, UI: (Diunduh tanggal 16 April 2015: 11.00)*  
<http://www.digilib.ui.ac.id/opac/themes/libri2/detail.jsp?id=110789>
- I Lutfi Nasution, Sambutan Ka. BPN pada Seminar Tentang Efektivitas Lembaga “Rechtsverwerking” Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif, Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti, 2002..
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik Dari Sudut Pandang KUH Perdata, Jakarta, Prenada Media, 2004

- Martijn Hesselink Willem, *De Redelijkheid en Billijkheid in het Eoropeasse Privaatrecht*, Deventer: Kluwer, 1999
- Oloan Sitorus, (2005), Hak Ulayat Dalam Politik Hukum Nasional (Makalah disampaikan pada Lokakarya Kajian Kebijakan Pengelolaan Tanah Adat Di Indonesia, BAPPENAS, 18 Desember 2005). Jakarta, 2005.
- P.L. Wery, Perkembangan tentang Hukum Iktikad Baik di Nederland, Jakarta: Percetakan Negara, 1990
- Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Program Pascasarjana FH UI, 2004
- Syahyuti (2006), Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat Di Indonesia, Forum Penelitian Agro Ekonomi Volume 24 No.1 Juli 2006
- Sarjita, Perbedaan Persepsi Antara Masyarakat Hukum Adat Dengan Fungsiaris Pemerintah Sebagai Faktor Timbulnya Sengketa Hukum Tanah di PTUN (Program PL-IH Fakultas Hukum UI), Depok
- , “Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah”, Jogjakarta, Tugujogja Pustaka, 2005.
- , Penyelesaian sengketa Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Makalah Disampaikan pada Workshop Penguatan SDM Pemkab Sleman, 11 November 2008), Jogjayakarta, BPPD Sleman, 2008.
- , “Tantangan Reforma Agraria Di Kawasan Timur Indonesia” (Makalah disajaikan pada Seminar Lingkar Belajar Agraria (Libra) Kerjasama STPN Yogyakarta-FE Universitas Satya Wacana Salatiga: 4 Mei 2009).
- , “Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar PP 36 Tahun 1998 Jo. Keputusan Ka. BPN Nomor 24 Tahun 2002”, Penerbit CV. Clobal Visindo, 2002;
- , Kajian Yuridis dan Sosiologis Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar” (Makalah disajikan pada Workshop Peningkatan SDM Pemkab Sleman, 2010), DPPD Kab. Sleman.
- Steven J. Brunton dan Eric G. Andersen, *Contractual Good Faith, Formation, Performance, Breach, Enforcement* (Bonston: Little Brown and Company, 1995
- Toton Suprpto dan H. Muchsin, “Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Landasan Keadilan Dan Kebenaran”, 2002.

Koran Tempo, 8 Februari 2013