

**IMPLEMENTASI *RECHTSVERWERKING* DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM PADA PENDAFTARAN TANAH DI KOTA
YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

INDAH FITRI ANGGRAENI

NIM: 17103040081

PEMBIMBING

ISWANTORO, S.H., M.H.

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2021

ABSTRAK

Sistem publikasi yang diterapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia yaitu publikasi positif bertendensi negatif. Sistem publikasi tersebut mengakibatkan sertifikat hak milik tidak bersifat mutlak tapi bersifat kuat. Sifat kuat ini memberikan kemungkinan pemilik sertifikat hak milik akan mendapatkan gugatan dari pihak lain. Dalam mengatasi sistem publikasi tersebut terdapat lembaga hukum adat yang bertujuan mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Penerapan lembaga *rechtsverwerking* tertuang dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kenyataan yang terjadi di Kota Yogyakarta ada beberapa kasus yang menyatakan bahwa adanya gugatan dari pihak luar terhadap tanah yang sudah bersertifikat selama bertahun-tahun. Hal ini pastinya tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah. Tujuan diterbitkannya sertifikat hak milik yaitu untuk menjamin kepastian hukum pemilik hak atas tanah. Berangkat dari latar belakang tersebut penyusun berusaha untuk mengetahui apakah *rechtsverwerking* dapat menciptakan kepastian hukum hak atas tanah di Kota Yogyakarta serta upaya-upaya *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), di mana data yang diperoleh melalui wawancara kepada pegawai kantor pertanahan dan hakim PTUN. Adapun sifat penelitian adalah *deskriptif-analitis* yaitu dengan mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum, dan pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian. Setelah data-data yang diperlukan terkumpul akan dirumuskan permasalahannya dan dianalisis secara kualitatif. Penulis juga melakukan pendekatan *juridis-empiris* yaitu membahas penerapan *rechtsverwerking* di lapangan dengan ketentuan hukum normatif.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penerapan *rechtsverwerking* di Kota Yogyakarta belum secara sempurna terlaksana. Keberadaan *rechtsverwerking* ini tidak dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah secara mutlak. Hal ini terjadi karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut stelsel positif bertendensi negatif sehingga pemilik sertifikat hak milik masih berkemungkinan untuk mendapat gugatan dari pihak lain. Upaya yang dapat dilakukan agar *rechtsverwerking* dapat diterapkan secara maksimal yaitu dengan menerbitkan Undang-undang khusus pertanahan yang memiliki hierarkis lebih tinggi dari Peraturan Pemerintah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah, *Rechtsverwerking*

ABSTRACT

The publication system applied in land registration in Indonesia is positive publication with a negative tendency. This publication system results in the certificate of ownership not being absolute but strong. This strong nature makes it possible for the owner of the title certificate to be sued by other parties. In overcoming the publication system, there is a customary law institution that aims to overcome the weaknesses of the negative publication system, namely the rechtsverwerking institution. Application of rechtsverwerking is in Article 32 Paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. In fact, in the city of Yogyakarta, there are a number of cases stating that there have been claims from outside parties against land that has been certified for years. This certainly does not guarantee legal certainty for the owner of land title certificates. The purpose of issuing a certificate of ownership is to guarantee legal certainty for the owner of land rights. Based on this background, the compolers are trying to find out whether rechtsverwerking can create legal certainty of land rifgts in the city of Yogyakarta as well as rechtsverwerking efforts to guarantee legal certainty.

This research is typically field research, where the data is obtained through interviews with land office employees and PTUN judges. The nature of the research is descriptive-analytical, namely by disclosing laws and regulations relating to legal theories, and their implementation in society with respect to the object of research. After the required data has been collected, the problem will be formulated and analyzed qualitatively. The author also takes a juridical-empirical approach, namely discussing the application of rechtsverwerking in the field with normative legal provisions.

According to the results of this study it can be concluded that the implementation of rechtsverwerking in the city of Yogyakarta has not been implemented completely. The existence of this rechtsverwerking cannot guarantee absolute legal certainty of land rights. This occurs because the land registration system in Indonesia which adheres to a positive system has a negative tendency, so that owners of ownership certificates are still likely to get sued from other parties. Efforts that can be made to ensure maximum compliance are by issuing a special law on land which is hierarchically higher than the Government Regulation.

Keywords: *Legal Certainty, Land Rights, Rechtsverwerking*

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Indah Fitri Anggraeni

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari`ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Assalamu`alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Indah Fitri Anggraeni

NIM : 17103040081

Judul : **"IMPLEMENTASI RECHTSVERWERKING DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PADA PENDAFTARAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA"**

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari`ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu`alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 18 Sya`ban 1443 H

1 April 2021 M

Pembimbing,



Iswantoro, S.H., M.H.

NIP.19661010199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-286/Un.02/DS/PP.00.9/04/2021

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI RECHVERWERKING DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PADA PENDAFTARAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : INDAH FITRI ANGGRAENI
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040081
Telah diujikan pada : Selasa, 13 April 2021
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 607d379caa38b



Penguji I

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 607a22d93e43c



Penguji II

Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 608130d9af69



Yogyakarta, 13 April 2021
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 608177ce499d0

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indah Fitri Anggraeni
NIM : 17103040081
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari`ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 18 Sya`ban 1442 H

1 April 2021 M

Saya yang menyatakan,



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
Indah Fitri Anggraeni
NIM: 17103040081

MOTTO

JANGAN PERNAH MALU BELAJAR KETIKA TIDAK
TAHU, KETIKA MALU SAMPAI KAPANPUN TIDAK
AKAN TAHU



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Keluargaku tercinta Ibu dan Bapakku:

Sulastri dan Kasiran Zaenuddin

Beserta adikku yang selalu senantiasa memberikan doanya untuk keberhasilanku

Pengasuh Pondok Pesantren Al Munawwir Komplek R2:

Hj. Ida Fatimah Zaenal M,Si

Beserta ustadz dan ustadzah yang selalu memberikan ilmu kepadaku

Dosen-dosen dan seluruh tenaga pengajar UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Teman-teman Pondok dan kampus di Yogyakarta

Almamaterku:

Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ
، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga skripsi ini bisa terselesaikan sebagaimana yang diinginkan. Shalawat serta salam selalu turunkan untuk sang pencerah dan suri tauladan bagi umatnya, yakni Nabi Muhammad SAW.

Penyusunan skripsi dengan judul "Implementasi *Rechtsverwerking* dalam Menjamin Kepastian Hukum Pada Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta" merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana strata satu di dalam Prodi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Setelah perjuangan panjang yang dilalui oleh penulis mulai dari pencarian judul, mengurus perizinan penelitian lapangan dan pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini meskipun jauh dari kata sempurna. Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari dukungan beberapa pihak. Maka dari itu penyusun mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Dr. Phil Al Makin, MA.
2. Bapak Prof. Dr.Drs.H.Makhrus, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta staffnya.
3. Bapak Ach.Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku ketua jurusan Ilmu Hukum.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang tiada henti-hentinya memberikan masukan dan dorongan demi tercapainya penyelesaian skripsi ini.

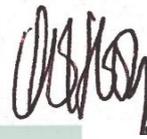
5. Seluruh dosen di Jurusan Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat sebagai bekal untuk menunjang kehidupan di masa yang akan datang.
6. Untuk narasumber saya Bapak Rachmad pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Ibu Rahmi Afriza selaku hakim di PTUN Yogyakarta yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Teruntuk bapak saya Kasiran Zaenuddin dan Ibu saya Sulastri yang selalu memberikan dukungan dan doanya agar selalu semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Terima kasih atas perjuangan dan cinta kasih yang telah diberikan kepada saya, semoga kalian senantiasa diberikan kesehatan dan selalu dalam lindungan Allah SWT.
8. Teruntuk adikku tercinta Hafiz Fathurrohman, terima kasih telah menjadikan kehidupan saya berwarna walaupun kita tidak dalam satu tempat yang sama. Semoga dimudahkan dalam menuntut ilmu dan tercapai segala mimpi dan cita-cita.
9. Teruntuk murobbiruh Ibu Nyai Ida Fatimah Zaenal, M.Si, terima kasih sudah menjadi Ibu bagi penulis di kota pelajar ini, sabar dalam mendidik dan mengasuh penulis di Pondok Pesantren Al Munawwir Komplek R2. Semoga Ibu Nyai selalu diberi kesehatan dan selalu dalam lindungan Allah SWT.
10. Teruntuk ustadz dan ustadzah di Pondok Pesantren Al Munawwir Komplek R2 yang senantiasa memberikan ilmunya kepada penulis. Semoga Allah selalu memberikan kesehatan dan keberkahannya.
11. Teman-teman komplek R2 terutama teman-teman lantai satu gedung lama Mba Bundo, Chaula, Vika, Mba Frida, Mba Hanaros, Erin, Reta, Ana yang telah memberikan saya semangat dan menemani saya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
12. Teman-teman pengurus Komplek R2 yang selalu memberikan arahan dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

13. Teman-teman madin Komplek R2 yang selalu memberikan semangat dan memberikan arahan kepada penulis.
14. Teman-teman seperjuangan di Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari`ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.

Atas semua bantuan dan semangat yang telah diberikan, penulis mengucapkan terima kasih banyak semoga Allah memberikan keberkahan dan membalas dengan hal yang lebih baik. Penulis sangat memahami bahwa tugas akhir ini jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis mengharapkan kritikan dan masukan dari teman-teman semuanya.

Yogyakarta, 18 Sya`ban 1442 H

1 April 2021 M



Indah Fitri Anggraeni

NIM: 17103040081



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| ABSTRAK | ii |
| <i>ABSTRACT</i> | iii |
| SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI | iv |
| HALAMAN PENGESAHAN | v |
| PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME | vi |
| MOTTO | vii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | viii |
| KATA PENGANTAR..... | ix |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan dan Kegunaan..... | 8 |
| D. Telaah Pustaka..... | 9 |
| E. Kerangka Teoretik..... | 14 |
| F. Metode Penelitian | 26 |
| G. Sistematika Pembahasan..... | 32 |
| BAB II TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN <i>RECHTSVERWERKING</i> | 34 |
| A. Hak-Hak Atas Tanah..... | 34 |

| | |
|--|-----------|
| 1. Hak Milik..... | 34 |
| 2. Hak Guna Usaha | 35 |
| 3. Hak Guna Bangunan..... | 36 |
| 4. Hak Pakai..... | 37 |
| 5. Hak Sewa | 37 |
| 6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan | 38 |
| B. Pendaftaran Tanah | 38 |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah | 38 |
| 2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah | 41 |
| 3. Objek Pendaftaran Tanah | 43 |
| 4. Sistem Pendaftaran Tanah | 44 |
| 5. Kekuatan Pembuktian Sertifikat | 46 |
| 6. Penyelenggara dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah | 50 |
| C. <i>Rechtsverwerking</i> | 54 |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Rechtsverwerking</i> | 54 |
| 2. <i>Rechtsverwerking</i> Setelah Berlakunya UUPA..... | 58 |
| 3. Asas Iktikad Baik dalam <i>Rechtsverwerking</i> | 61 |
| BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG KANTAH, RECHTSVERWERKING DAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KOTA YOGYAKARTA..... | 64 |
| A. Gambaran Umum Lembaga | 64 |
| 1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta | 64 |
| 2. Gambaran Umum PTUN Yogyakarta | 67 |

| | |
|--|------------|
| B. <i>Rechtsverwerking</i> di Kota Yogyakarta..... | 71 |
| C. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Yogyakarta..... | 74 |
| BAB IV ANALISIS PENERAPAN <i>RECHTSVERWERKING</i> DALAM | |
| MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PADA PENDAFTARAN | |
| TANAH | 78 |
| A. Analisis Penerapan <i>Rechtsverwerking</i> dalam Menjamin | |
| Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Yogyakarta..... | 80 |
| B. Analisis Upaya Penerapan <i>Rechtsverwerking</i> dalam Menjamin | |
| Kepastian Hukum di Kota Yogyakarta | 95 |
| BAB V PENUTUP..... | 104 |
| A. Kesimpulan..... | 104 |
| B. Saran-saran | 106 |
| DAFTAR PUSTAKA | 108 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | 114 |

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
 YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan dibutuhkan oleh manusia. Bukan hanya pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum saja, terjadinya persengketaan di bidang pertanahan ini menyebabkan perlu adanya jaminan kepastian hukum dan juga kepastian hak atas tanah, untuk mendapat jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian atas tanah. Masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak, maka kebenaran dari sertifikat ini menjadi sangat penting. Dalam hal ini perlu dipahami sistem publikasi yang dimanfaatkan oleh suatu pemerintahan dalam pencatatan data saat pendaftaran yang dilakukan.

Terdapat dua sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga selalu ada register atau buku tanah sebagai wadah penyimpanan dan

penyajian data yuridis serta sertifikat hak sebagai tanda bukti haknya.¹ Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dijadikan untuk menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata kuat yang digunakan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah. Hal tersebut menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem positif, karena dalam sistem publikasi positif, alat bukti yang dihasilkan mempunyai sifat mutlak, begitu sebaliknya dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang kuat ini menunjukkan bukan sistem negatif yang murni. Mengenai sertifikat sebagai alat bukti hak dinyatakan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997.

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

¹ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 34.

Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif.²

Sistem publikasi negatif memungkinkan pembeli yang sudah melakukan pendaftaran selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif ini, secara umum menggunakan *acquisitiève verjaring* atau *adverse possession* akan tetapi hukum tanah kita memakai dasar hukum adat maka tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Konsep *rechtsverwerking* dalam hukum adat menjelaskan bahwa jika seseorang dalam waktu yang lama telah membiarkan tanahnya (ditelantarkan) tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka yang bersangkutan akan hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ditegaskan kemudian dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:³

"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu lima

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 477.

³ Pasal 32 ayat (2).

tahun sejak diterbitkan sertifikatnya itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Dengan penjelasan tersebut, maka apa yang ditentukan dalam Pasal 32 Ayat (2) ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan penerapan hukum yang sudah ada dalam hukum adat yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari hukum tanah nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan UUPA mengenai mengenai penelantaran tanah.⁴

Kaitannya dengan *rechtsverwerking*, dalam hukum adat sebelumnya telah diakui dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dan dikuatkan dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum mutlak bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, akan tetapi dalam kenyataannya kepastian dan perlindungan hukum seperti yang dikehendaki oleh Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 belum tercapai sepenuhnya. Meskipun secara yuridis kepemilikan tanah sudah diatur dengan sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah yang sudah didaftarkan dan sudah diterbitkan sertifikat selama bertahun-tahun namun masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi mengingat

⁴ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, hlm. 40.

dalam hukum acara ada asas bahwa hakim dilarang menolak memeriksa perkara yang diajukan kepadanya.

Dalam hal ini peneliti memilih lokasi penelitian dengan alasan penyesuaian atas judul dan permasalahan, pertimbangan atas ketersediaan data di lokasi tersebut, serta pertimbangan biaya, waktu dan tenaga yaitu di Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta mencatat ada beberapa kasus yang menyatakan bahwa adanya gugatan dari pihak luar terhadap tanah yang sudah bersertifikat selama bertahun tahun.⁵ Dalam hal ini menimbulkan sengketa tanah yang berawal dari belum tercapainya kepastian hukum dalam bidang pertanahan baik dari akibat belum didaftarkannya hak atas tanah maupun yang telah didaftarkan dan telah bersertifikat. Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan bagaimana implementasi *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat.

Selain itu alasan lainnya yaitu terdapat kasus pertanahan antara Antok Soekamto melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta dengan tegugat II intervensi 1 Suryati Rahayu, S.Pd, tergugat II intervensi 2 Oktiva Anggraini, SIP.,M.Si, tergugat II intervensi 3 Nugroho Wisnu Broto, tergugat II intervensi 4 Sasongko Harimurti, SE, tergugat II intervensi 5

⁵ Hasil Wawancara Penyusun dengan Bapak Rachmad, Pegawai BPN Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kota Yogyakarta, tanggal 11 Januari 2021.

dr. Kusumo Dananjoyo, tergugat II intervensi 6 Novita Maharani, SE., Akt. Semua tergugat II intervensi ini berkedudukan sebagai ahli waris dari dr. Susanto selaku pemilik sertifikat hak milik No. 47/Rjw. Desa Rejowinangun Kota Yogyakarta tanggal 29 Juli 1985 surat ukur nomor 1448/ 1985 luas 371 m² tanggal 16-7-1985.

Dalam duduk perkaranya bahwa saudara Antok Soekanto telah membeli sebidang tanah Hak Milik Nomor M.1294/Rejowinangun gambar situasi nomor 3299 tanggal 30 Agustus 1989 konversi bekas milik adat Persil 374/XXV yang terletak di Kelurahan Rejowinangun, Kecamatan Kota Gede, terdaftar/ tertulis atas nama Ny. Prodjo Sastrohastono, Juyah Lestari, Supardi, Sadino, Ny. Sumini, Darmowiardjo alias Dahur, Tondo Sumarto, dan Yatmo Siswoyo.⁶ Bahwa guna melalukan peralihan hak atas tanah yang dibelinya, permohonan peralihan hak telah didaftarkan oleh penggugat di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan telah mendapatkan bukti pendaftaran. Bahwa dalam surat tergugat Nomor 541/34-71.300/IV/2015 tanggal 25 April 2016 proses peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. M.1294/ Rejowinangun gambar situasi nomor 3200 tanggal 30 Agustus 1989 konversi bekas milik adat Persil 374/XXV sesuai Bukti Pendaftaran (BP) Nomor 4504/XI/89 tanggal 23 November 1989 atas nama Antok Soekanto berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 2 November 1989 Nomor 156/79/JB KG/XI tidak dapat dilanjutkan, karena diketahui terhadap tanah tersebut sebelumnya

⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 16/G/2016/PTUN.YK.

telah terbit Sertifikat Hak Milik No.47/Rjw surat ukur tanggal 16-7-1985 Nomor 1448 luas 371 m² konversi bekas milik adat P.374/XXV atas nama dr.Susanto. Dalam hal ini penggugat melakukan gugatan terhadap tergugat tertanggal 13 Juli 2016 yang mana penerbitan Sertifikat Hak milik atas nama dr. Sutanto tertanggal 29 Juli 1985. Majelis hakim tetap menerima perkara tersebut dan dalam amar putusannya majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No.47/Rjw. Desa Rejowinangun, Kota Yogyakarta, tertanggal 29 Juli 1985.

Hal tersebut tidak sesuai dengan penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut merupakan penerapan dari *rechtsverwerking* yang mana dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah nama orang atau badan hukum tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau mengajukan gugatan kepada pengadilan.

Penulis juga melakukan penelitian di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta kaitannya dengan gugatan pembatalan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Penulis mencoba menganalisis sejauh mana konsep *rechtsverwerking* yang diterapkan pada Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan dilapangan, karena sewaktu-waktu walaupun telah lewat waktu lima tahun

hak menggugat bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut tidak hilang karena selain berdasarkan pada ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 hakim juga harus berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya. Adanya perbedaan antara yang seharusnya (*das sollen*) dan yang senyatanya (*das sein*) ini menjadi daya tarik penulis untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul "**IMPLEMENTASI LEMBAGA RECHTSVERWERKING DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PADA PENDAFTARAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA**".

B. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini adalah:

1. Apakah *rechtsverwerking* dapat menciptakan kepastian hukum hak atas tanah di Kota Yogyakarta?
2. Apa upaya-upaya *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mendeskripsikan pemahaman masyarakat terhadap peranan *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum pada pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta.

- b. Untuk menganalisis upaya yang dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dengan *rechtsverwerking*.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, diantaranya:

- a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan kontribusi nyata dalam pengembangan hukum perdata, terutama dalam masalah pertanahan. Penelitian ini juga diharapkan bisa digunakan sebagai bahan masukan maupun sumber data bagi teman-teman yang ingin melakukan penelitian dalam bidang yang sama.

- b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi dan masukan bagi pemerintah/ instansi, lembaga yang terkait khususnya kantor pertanahan untuk dapat memberikan suatu kebijakan ataupun peraturan yang dapat memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan penelusuran terhadap beberapa karya ilmiah, penyusun belum menemukan tulisan yang membahas secara mendalam terkait implementasi a *rechtsverwerking* di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta belum ditemukan kajian mendalam baik secara yuridis maupun sosiologis

permasalahan *rechtsverwerking*. Penyusun akan memaparkan berbagai hasil penelitian khususnya dalam bidang pertanahan berupa *rechtsverwerking* dan pendaftaran tanah. Hasil penelitian menjelaskan bahwa adanya permasalahan dalam penerapan *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Pertama, tesis ini disusun oleh Muhamad Yudho Syafei dengan judul "Implementasi Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Semarang." Tesis ini membahas implementasi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang itu merupakan penjelasan dari penerapan *rechtsverwerking*, kaitannya dengan pendaftaran tanah khususnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.⁷ Perbedaannya dengan skripsi ini, skripsi ini lebih membahas mengenai eksistensi *recvhtverwerking* pada pendaftaran tanah dan juga bentuk jaminan kepastian hukum pemilik hak atas tanah.

Kedua, tesis ini disusun oleh Alfian Nur Salsabila dengan judul "Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Penguasaan Tanah Adat Berdasarkan Hukum Agraria Nasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2014 K/PDT/2015)." Tesis ini membahas mengenai karakteristik lembaga *rechtsverwerking* dalam penguasaan tanah adat berdasarkan hukum agraria nasional dan *ratio decidendi* putusan Mahkamah

⁷ Muhamad Yudho Syafei, "Implementasi Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Semarang," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, 2016.

Agung Nomor 2044 K/Pdt/2015 terhadap eksistensi lembaga *rechtsverwerking*.⁸ Perbedaannya dalam skripsi ini, skripsi ini tidak menjelaskan mengenai putusan majelis hakim dalam suatu putusan, skripsi ini juga menggunakan pendekatan *yuridis-empiris* dengan sifat penelitian *deskriptif-analitis* berbeda dengan tesis tersebut ditulis dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*).

Ketiga, tesis ini disusun oleh M Ainuddin Parampasi dengan judul "Penerapan Asas *Rechtsverwerking* Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Nasional (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 336 PK/Pdt/2015)." Tesis ini membahas teori mengenai penerapan asas *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional dan menganalisis penerapan asas *rechtsverwerking* berdasarkan putusan pengadilan perkara nomor: 336 PK/Pdt/2015.⁹ Perbedaannya dalam skripsi ini, lebih membahas penerapan *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah dalam satu wilayah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, sedangkan dalam tesis tersebut lebih mendalam mengenai penerapan *rechtsverwerking* dalam suatu putusan Mahkamah Agung. Perbedaannya lainnya adalah skripsi ini

⁸ Alfian Nur Salsabila, "Lembaga *Rechtverwerking* Dalam Penguasaan Tanah Adat Berdasarkan Hukum Agraria Nasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2014 K/PDT/2015)," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Program Studi Magister Kenotariatan, 2020.

⁹ M.Ainuddin Parampasi, "Penerapan Asas *Rechtverwerking* Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Nasional (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 336 PK/Pdt/2015)," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Program Studi Magister Kenotariatan, 2018.

menggunakan pendekatan pendekatan *yuridis-empiris* dengan sifat penelitian *deskriptif-analitis*.

Keempat, tesis ini disusun oleh Siti Kemala Rohima dengan judul "Eksistensi *Rechtsverwerking* Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pemegang Setifikat Hak Atas Tanah." Tesis ini membahas mengenai analisis eksistensi lembaga *rechtsverwerking* dikaitkan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, alasan belum tercapainya tujuan yang dimaksud Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan upaya-upaya yang dapat ditempuh di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah agar ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan.¹⁰ Perbedaan dengan skripsi ini menurut saya terdapat pada objek penelitian dan narasumber yang dijadikan sebagai data primer.

Kelima, tesis ini disusun oleh Nuryani dengan judul "Penerapan Lembaga *Rechverwerking* Dalam Putusan Pengadilan Negeri (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Simalungun) Nomor 40/Pdt.G/2088/PN.SIM." Dalam tesis ini sebenarnya hampir sama dengan tesis-tesis sebelumnya, yaitu menganalisis suatu putusan Pengadilan Negeri maupun putusan Mahkamah Agung. Kendala dalam tesis ini adalah terdapat satu hakim berbeda pendapat termasuk penafsirannya mengenai Pasal 32 Ayat (2) tersebut, walaupun pada akhir putusannya Majelis Hakim

¹⁰ Siti Kemala Rohima, "Eksistensi *Rechtverwerking* Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pemegang Setifikat Hak Atas Tanah," Tesis, fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Program Magistes Kenotariatan, 2015.

menerapkan lembaga *rechtsverwerking* dalam perkara ini, sehingga bisa terwujud kepastian hukum.¹¹ Perbedaan dengan skripsi ini adalah, skripsi ini tidak menganalisis suatu putusan pengadilan.

Keenam, jurnal Dunia Ilmu dengan judul "Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang" oleh Putri Gloria Ginting. Jurnal ini membahas mengenai penerapan atau implementasi asas *rechtsverwerking* (pelepasan hak) dan untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah atas keberlakuan asas *rechverwerking* (pelepasan hak) di Kabupaten Deli Serdang.¹² Perbedaan dengan skripsi ini ialah pada objek kajian penelitiannya saja, pada skripsi ini objeknya berada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sedangkan pada jurnal tersebut objeknya berada di Kabupaten Deli Serdang. Dalam jurnal tersebut juga membahas beberapa putusan Mahkamah Agung.

Ketujuh, jurnal Acta Diural dengan judul "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" oleh Muhammad Irfan dan Nia Kurniati. Jurnal ini membahas tentang argumentasi hukum mengenai kepastian hukum hak atas tanah dalam sistem

¹¹ Nuryani, "Penerapan Lembaga *Rechverwerking* Dalam Putusan Pengadilan Negeri (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Simalungun) Nomor 40/Pdt.G/2088/PN.SIM," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Magister Kenotariatan, 2011.

¹² Putri Gloria Ginting, "Pemberlakuan Asas *Rechtverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang," *Dunia Ilmu*, Vol.4.No.1 (Februari 2018).

pendaftaran tanah negatif berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹³ Perbedaan dengan skripsi ini adalah, metode yang digunakan dalam jurnal tersebut menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analisis dan menggunakan metode analisis data secara yuridis kualitatif, sedangkan dalam skripsi ini menggunakan metode yuridis empiris.

Dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti diatas, hampir memiliki titik kesamaan, namun ada sisi yang membedakan penelitian ini, yaitu mengenai waktu, lokasi penelitian, dan pendekatan, karena setiap tempat, waktu, metode pendekatan yang digunakan akan mengakibatkan persoalan yang berbeda. Dari penelitian tersebut peneliti akan menambahkan upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan dengan *rechtsverwerking*. Pentingnya penelitian ini untuk mengetahui dan menilai terkait telah benarkah penerapan *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum pada pendaftaran tanah seperti apa yang sesuai dengan aturan-aturan hukum.

E. Kerangka Teoretik

1. Kepastian Hukum

Dalam suatu peraturan hukum terkandung asas-asas hukum yang menjadi dasar pembentuknya. Asas hukum dapat diartikan sebagai jantungnya peraturan hukum, sehingga untuk memahami suatu

¹³ Muhammad Irfan dan Nia Kurniati, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga *Rechtverwerking* Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Acta Diural*, Vol.1.No.2 (Juni 2018).

peraturan hukum diperlukan adanya asas hukum. Kaitannya dengan kepastian hukum, kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.¹⁴ Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan 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.¹⁵

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Teori kepastian hukum menurut ahli hukum sebagai berikut:

¹⁴ Cst kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), hlm. 385.

¹⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

- a. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum.
- b. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu:
- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
 - 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
 - 3) Warga secara prinsipal menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
 - 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.¹⁶

¹⁶ L.J Van Apeldoorn, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir* (Bandung: PT.REVIKA Aditama, 2006), hlm. 84.

Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar.¹⁷ Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi:

- a. *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
- b. *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya aturan hukum mengikat karena diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat menolaknya (teori paksaan).
- c. *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.

2. Hierarkis Penguasaan Atas Tanah

Kekuasaan, kekuatan dan wewenang berkaitan erat dengan paksaan yang antara lain terwujud dalam sanksi hukum.¹⁸ Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang

¹⁷ Gede Atmadja, *Ilmu Hukum Dalam Kerta Patrika* (Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 1993), hlm. 68.

¹⁸ Abdul Gani, *Masalah Ketatanegaraan Dewasa Ini* (Jakarta:Galia Indoneisia, 1986), hlm. 157.

merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁹

Didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, kemudian penguasaannya diamanahkan kepada negara untuk diatur dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²⁰ Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UUPA, maka Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada subjek hukum yang memenuhi persyaratan. Kewenangan tersebut kemudian diperjelas dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:²¹

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

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunya oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:²²

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan

¹⁹ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 24.

²⁰ Sri Susanti Nur, *Urgensi Bank Tanah* (Makasar:Pustaka Pena Press, 2010), hlm. 1.

²¹ Pasal 4 Ayat (1).

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Pranada Media Group, 2006), hlm. 87-88.

peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA)

b. Wewenang Khusus

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

Dalam kaitanya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 (dua) macam asas dalam hukum tanah, yaitu:²³

a. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang hakiki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

b. Asas *Horizontale Schelding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus

²³ *Ibid*, hlm. 12-13.

dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Hak menguasai Negara menurut UUD 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik kekuasaan yang mengemban tugas menciptakan kesejahteraan rakyat. Kedudukan negara sebagai badan penguasa pemilik kekuasaan itu adalah pengejawantahan dari paham pola hubungan antara persorangan dengan masyarakat dalam konsepsi hukum adat yang kristalisasi nilai-nilainya terumuskan dalam Pembukaan UUD 1945, sehingga hak menguasai negara mengandung didalamnya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya yang melahirkan kekuasaan, wewenang bahkan daya paksa. Dengan demikian pengertian hak menguasai negara adalah kewenangan yang dimiliki oleh negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/ mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perseorangan, masyarakat dan Negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.²⁴

3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah didunia ini dikenal ada dua model atau jenis pendaftaran, yaitu:²⁵

a. *Registration of title* pendaftaran hak, pendaftaran dengan stelsel positif ataupun seringkali disebut sistem *Torrens*

²⁴ Wahyu Erwiningsing, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Aras Tanah Menurut UUD 1945," *Jurnal Hukum*, No.Edisi Khusus, Vol.16 (Oktober 2009), hlm. 126-127.

²⁵ Mohamad Nurdin,dkk, *Reforma Agraria* (Yogyakarta: STPN Press, 2016), hlm. 25.

b. *Registration of deeds* atau model pendaftaran akta atau pendaftaran tanah dengan stelsel negatif.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan secara *legal cadastre*, bagi pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Dengan itu dapat dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pendaftaran tanah sering timbul masalah bagaimana hukum memberi perlindungan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan jika kemudian terbukti data itu tidak benar. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dibagi atas sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga selalu ada register atau buku tanah sebagai wadah penyimpanan dan penyajian data yuridis serta sertifikat hak sebagai tanda bukti haknya.²⁶ Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam buku tanah adalah sebagai pemegang hak dan menjadikan orang itu berhak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*title by registration, the register is everthing*).²⁷

Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan iktikad baik dan dengan pembayaran ("*the purchaser in good faith and for value*")

²⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, hlm. 34.

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 80.

memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register.²⁸ Negara sebagai pendaftar menjamin kebenaran data yang disajikan. Konsekuensi dalam penggunaan publikasi positif adalah proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya.

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah:²⁹

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*);
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak dalam buku tanah;
- c. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar;

²⁸ *Ibid*, hlm. 81.

²⁹ Urip Santoso I, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, hlm. 264.

- d. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan iktikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak;
- e. Pihak lain yang dirugikan akan diterbitkannya sertifikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk lain;
- f. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya relatif lebih besar.

Sistem publikasi positif memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan, adapun kelebihan dari sistem publikasi positif menurut Arie S. Hutagalung yang dikutip oleh Urip Santoso adalah:³⁰

- a. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat;
- b. Adanya peranan aktif pejabat kadaster;
- c. Mekanisme penerbitan sertifikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Sedangkan kekurangan dari sistem publikasi positif adalah:³¹

- a. Pemilik tanah sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertifikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
- b. Peranan aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal;

³⁰ *Ibid*, hlm. 264-265.

³¹ *Ibid*, hlm. 265.

c. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.

Sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dijadikan untuk menentukan berpindah hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dengan demikian sistem publikasi negatif memberi kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih benar/kuat dari yang terdapat dalam suatu sertifikat untuk mengklaim hal ini dengan mengajukan kepada Pengadilan Negeri setempat dengan adagium siapa saja yang merasa berhak harus mengajukan bukti-buktinya.³² Jika hal tersebut meyakinkan, maka hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa sertifikat itu batal, dan menyatakan orang yang mengajukan perkara lebih berhak dan meyakinkan. Atas dasar hal itulah menurut AP. Parlindungan PP Nomor 24 Tahun 1997 menganut stelsel atau sistem publikasi negatif yang terbatas 5 tahun.³³

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu:³⁴

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registratuion of deed*);
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap

³² Arifin Bur, Desi Apriani, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *UIR Law Review*, No.02, Vol.01 (Oktober 2017), hlm. 133.

³³ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 168.

³⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas*, hlm. 266.

- benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain. Sertifikat bukan sebagai satu-satunya tanda bukti hak;
- c. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar;
 - d. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga daluarsa (*acquisitive verjaring*);
 - e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah;
 - f. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Adapun kelebihan sistem publikasi negatif menurut Arie S Hatagulung yang dikutip oleh Urip Santoso menyatakan bahwa:³⁵

- a. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat;
- c. Tidak adanya batas waktu lagi bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut hak yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.

Sedangkan menurut Urip Santoso (Arie S Hatagulung) kekurangan dari sistem publikasi negatif adalah:³⁶

- a. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;
- b. Peranan pejabat pendaftar tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi oleh kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat;
- c. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

Sistem publikasi pendaftaran yang dianut Indonesia menurut UUPA adalah sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, sedangkan di Indonesia sistem pendaftaran hak dengan penerbitan sertifikat ini merupakan sistem publikasi positif.

³⁵ *Ibid*, hlm. 267.

³⁶ *Ibid*.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu metode untuk mendapatkan secara spesifik dan realis tentang apa yang terjadi pada saat tertentu di tengah kehidupan masyarakat.³⁷ Teknik yang digunakan yaitu dengan mencari sumber-sumber data langsung di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan PTUN Yogyakarta untuk mengetahui lebih jelas, lengkap, dan dapat memberikan gambaran terhadap seseorang, kelompok, organisasi, atau lembaga terhadap keadaan tertentu yang bertujuan memberikan pandangan mendalam terkait subjek yang diteliti.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah *deskriptif-analitis*, yaitu dengan mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum, dan pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.³⁸ Deskriptif adalah mendeskripsikan pelaksanaan *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang telah diatur didalam hukum positif. Analisis adalah menganalisa pemahaman atau pendapat

³⁷ Mardalis, *Metodologi Penelitian: Suatu Pendekatan Masalah* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hlm. 28.

³⁸ Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Adytia Bakti, 2002), hlm. 106.

terhadap masalah peran *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum pada pendaftaran tanah.

3. Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis-empiris*. Dalam metode penelitian *yuridis-empiris* ini didasarkan pada implementasi ketentuan hukum normatif dalam aplikasinya terhadap setiap peristiwa hukum tertentu di masyarakat, dan digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat.³⁹ Dalam hal ini yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai Peraturan Perundang-undangan tentang *rechtsverwerking* dalam pendaftaran tanah, sedangkan empiris digunakan untuk menganalisa sejauh mana masyarakat memahami peran *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum pada pendaftaran tanah.

Dalam metode *yuridis-empiris*, yang menjadi permasalahan adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya adanya ketidaksesuaian antara peraturan hukum yang bersifat umum dengan peristiwa konkret yang terjadi di masyarakat.

4. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

³⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar grafika, 2018), hlm. 175.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dalam lokasi penelitian melalui pengamatan, wawancara. Dalam penyusunan data primer, penulis mendapatkan data dari kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang digunakan sebagai pendukung data primer. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan baik itu berupa buku-buku literatur Undang-undang, kamus, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan-bahan sekunder yang digunakan adalah:

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Buku-buku yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
5. Karya ilmiah/ hasil penelitian para sarjana di bidang pertanahan tentang pendaftaran tanah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan empat metode sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Metode studi pustaka dilakukan sebelum peneliti melakukan survey atau pra penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, penyusun menggali informasi guna menemukan permasalahan dalam hal peran *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum pada pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Setelah ditemukan permasalahan selanjutnya peneliti mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa buku, Peraturan Perundang-Undangan maupun karya ilmiah pra sarjana yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Observasi

Metode observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan setelah menemukan permasalahan dari hasil pra penelitian dan melakukan studi pustaka, selanjutnya peneliti menghimpun data penelitian dengan melakukan pengamatan langsung di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Dalam arti bahwa data tersebut dihimpun melalui pengamatan peneliti dengan menggunakan panca indera.⁴⁰

c. Wawancara

Metode wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi

⁴⁰ Burgan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial* (Surabaya: Airlangga University Surabaya, 2005), hlm. 42.

dari terwawancara.⁴¹ Melalui wawancara inilah peneliti menggali data, informasi, dan kerangka keterangan dari subyek penelitian. Teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya pertanyaan yang dilontarkan tidak terpaku pada pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi lapangan. Penulis melakukan wawancara dengan beberapa pihak yang menjadi objek penelitian diantaranya yaitu pegawai seksi sengketa dan konflik pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta.

d. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah metode yang dilakukan oleh peneliti terhadap benda-benda atau dokumen-dokumen, seperti majalah, buku, notulen rapat, catatan harian, dan sebagainya.⁴² Sedangkan dokumen yang diperlukan dalam penelitian ini berupa laporan

mengenai pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan putusan di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta.

6. Analisis Data

⁴¹ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat* (Jakarta: Gramedia, 1997), hlm. 11.

⁴² Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II* (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1978), hlm. 136.

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data. Analisa ini bertujuan agar data yang diperoleh dapat menjawab rumusan masalah dan menguji hipotesis yang diajukan. Analisis data adalah proses penyederhanaan data-data yang diperoleh dari masyarakat ke dalam bentuk yang mudah dipahami dan diinterpretasikan. Menurut Rusdi Pohan, tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga sehubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.⁴³

Adapun metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deduktif dan/ atau induktif. Metode deduktif merupakan metode analisis data yang dimulai dari dalil-dalil umum, postulat dan paradigma tertentu kemudian menghubungkan dengan data-data empiris, sebagai pangkal tolak pengambilan kesimpulan.⁴⁴ Sedangkan metode induktif adalah metode analisis data yang berangkat dari faktor-faktor yang bersifat khusus untuk ditarik kesimpulan yang bersifat umum.⁴⁵ Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data yang diperoleh dengan perundang-undangan, teori-teori, maupun pendapat

⁴³ Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Pendidikan* (Yogyakarta: Lanarka Publisher, 2007), hlm. 93.

⁴⁴ Sutrisno Hadi, *Metode Research*, hlm. 66.

⁴⁵ Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Refleksi Pengembangan Pemahaman dan Penguasaan Metode Penelitian* (Malang: UIN Maliki, 2010), hlm. 130.

ahli sehingga dapat ditarik kesimpulan yang memadai sebagai karya ilmiah skripsi.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan skripsi ini, maka peneliti menyusun pembahasan terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka peneliti berusaha untuk menyusun penyusunan ini secara sistematis. Adapun rincian pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan bab yang terdiri atas sub bab pendahuluan meliputi latar belakang yang dimana merupakan alasan akademik mengapa skripsi ini dibuat, kemudian rumusan masalah merupakan pokok masalah mendasar dari skripsi yang dituangkan dalam bentuk pertanyaan, kemudian tujuan penelitian dan kegunaan penelitian ini merupakan manfaat dari dibuatnya skripsi ini, dilanjutkan tinjauan pustaka merupakan hasil penelitian terdahulu yang pembahasannya sama dengan penelitian ini, tinjauan pustaka ini berguna untuk melihat sejauh mana penelitian terhadap subjek pembahasan tersebut dan mengetahui perbedaannya. Selanjutnya yaitu kerangka teoritik yang merupakan teori-teori yang akan digunakan sebagai landasan berpikir yang berkaitan dengan *rechtsverwerking*, kemudian metode penelitian adalah cara melakukan penelitian mencakup pendekatan dan langkah-langkah

penelitian, dan yang terakhir ada sistematika pembahasan yang berisi deskripsi alur penulisan skripsi mengenai susunan bagian-bagian skripsi.

Bab kedua, terdiri dari tiga sub bab. Sub bab pertama menjelaskan tentang hak-hak atas tanah. Sub bab kedua menjelaskan pendaftaran tanah. Bab ketiga menjelaskan tentang *rechtsverwerking*.

Bab ketiga, berisi tentang penyajian hasil penelitian yang meliputi, profil Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, profil Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta, *rechtsverwerking* di Kota Yogyakarta, dan kepastian hukum hak atas tanah di Kota Yogyakarta.

Bab keempat, berisi analisis pemahaman menggunakan teori dan kenyataan dilapangan terhadap *rechtsverwerking* dalam pendaftaran tanah yang terdiri dari dua sub bab. Sub bab pertama menjelaskan tentang analisis penerapan *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum pada pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Sub bab kedua menjelaskan tentang analisis upaya yang dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan dengan *rechtsverwerking*.

Bab kelima, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini akan menjawab dari rumusan masalah yang diangkat oleh penyusun. Saran ini memuat saran-saran yang diharapkan dapat membangun penyusun lebih baik lagi dan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan data lapangan dan analisa di atas dapat ditarik kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Konsep *rechtsverwerking* berasal dari hukum adat yang kemudian menjadi dasar keberadaan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa jika sertifikat telah diterbitkan atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak telah mengajukan keberatan ataupun gugatan yang dalam prakteknya oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta belum terlaksana secara sempurna. Keberadaan *rechtsverwerking* ini tidak dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah secara mutlak karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut stelsel positif bertendensi negatif sehingga masih berkemungkinan untuk mendapat gugatan dari pihak lain. Kepastian hukum juga belum secara penuh didapatkan bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dikarenakan sifat sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat bukan sebagai alat bukti yang mutlak.

2. Penerapan konsep *rechtsverwerking* di Kota Yogyakarta belum secara maksimal terlaksana. Upaya-upaya agar *rectverwerking* dapat terlaksana dan menjamin kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta bukan menjadi tugas dari kantor pertanahan. Kantor pertanahan merupakan lembaga administrasi yang wewenangnya hanya menguji kebenaran formil bukan menguji kebenaran materil. Kebenaran materil hanya dapat diuji di lembaga peradilan. Dalam prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sendiri ada penambahan persyaratan di luar SOP (*Standard Operating Procedure*) yaitu surat pernyataan bahwa seluruh dokumen-dokumen yang digunakan untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah adalah benar dan kemudian hari jika terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab pihak yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk mengurangi cacat prosedur dalam proses pendaftaran tanah dan mengurangi terjadinya pemalsuan dokumen. Sedangkan upaya-upaya agar *rechtsverwerking* dapat terlaksana di PTUN itu juga bukan wewenang PTUN, PTUN hanya menguji mengenai administrasinya, bukan menentukan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Penentuan mengenai kepemilikan hak atas tanah merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri bukan wewenang PTUN. Penerbitan undang-undang pertanahan menjadi harapan dari banyak pihak termasuk hakim. Hal ini agar menjadi pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan suatu perkara, karena hirarki undang-undang lebih tinggi dari peraturan pemerintah

sehingga akan menjadi pertimbangan majelis hakim dan mempunyai kekuatan hukum yang tinggi.

B. Saran-saran

Penerapan *rechtsverwerking* di Kota Yogyakarta tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Agar penerapan *rechtsverwerking* dapat sesuai dengan tujuan awal yaitu mengatasi kelemahan publikasi negatif dan menjamin kepastian hukum maka penyusun menyarankan agar:

1. Pemerintah seharusnya segera menyelesaikan program Prona agar seluruh bidang tanah di Indonesia sudah terdaftar dan bersertifikat. Hal ini salah satunya untuk mengatasi permasalahan sengketa pertanahan di Indonesia. Selain itu diperlukan adanya upaya-upaya dari Kantor Pertanahan seperti pemberian informasi atau sosialisasi mengenai pentingnya kegiatan pendaftaran tanah.
2. Pemerintah seharusnya segera menerbitkan undang-undang pertanahan dan menarik Peraturan Pemerintah. Agar ketentuan *rechtsverwerking* dapat mengikat hakim dalam pengambilan keputusan. Undang-undang Pertanahan ini memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dari Peraturan Pemerintah, karena secara hirariki peraturan, undang-undang lebih tinggi dari pada Peraturan Pemerintah sehingga majelis hakim lebih mempertimbangkan ketika memutus sebuah perkara yang berkaitan dengan sengketa pertanahan. Diaturnya *rechtsverwerking* didalam undang-undang harus mampu mengakomodir kepentingan

berbagai pihak, karena menyangkut hak dan kewajiban warga negara yang merupakan materi muatan dalam undang-undang.

3. Dalam penerbitan undang-undang pertanahan seharusnya didalamnya sudah termuat sistem pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat tanah.
4. Proses pendaftaran tanah dalam hal ini di kantor pertanahan harus mampu mengoptimalkan fungsi dilapangan terutama dalam proses pemeriksaan syarat-syarat untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat. Sebelum memproses penerbitan sertifikat tanah Kantor Pertanahan seharusnya memberikan pengertian mengenai keberadaan dan fungsi *rechtsverwerking* yang menjadi dasar Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, agar masyarakat mengetahui fungsi *rechtsverwerking* dan menghindari terjadinya sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Buku

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar grafika, 2018..

Bungin, Burgan, *Metodologi Penelitian Sosial*, Surabaya: Airlangga University Surabaya, 2005.

Apeldoorn, L.J Van , *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT.REVIKA Aditama, 2006.

Atmadja, Gede, *Ilmu Hukum Dalam Kerta Patrika*, Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 1993.

Cst kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009.

Gani, Abdul, *Masalah Ketatanegaraan Dewasa Ini*, Jakarta:Galia Indonesia, 1986.

- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1978.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Ismail, Nurhasan, *Perkembangan Pilihan Kepentingan Nilai Sosial dan Asas Hukum dalam Hukum Pertanahan*, Yogyakarta: Mimbar Hukum Fakultas Hukum UGM, 2006.
- Mardalis, *Metodologi Penelitian: Suatu Pendekatan Masalah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Adytia Bakti, 2002.
- Nurdin, Mohamad,dkk, *Reforma Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2016.
- Nur, Sri Susanti, *Urgensi Bank Tanah*, Makasar:Pustaka Pena Press, 2010.
- Nyoman, Gusti Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: STPN PRESS, 2014.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Prodjodikiro, Wiryono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 2006.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Pranada Media Group, 2006
- Saputra, Muhammad Ilham, *Reforma Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Setiawan, I Ketut Okta, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Surabaya: Arloka, 2003.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 3013.

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asas Sukses, 2012.

Jurnal

Bur, Arifin dan Apriani Desi, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *UIR Law Review*, No.02, Vol.01 (Oktober 2017).

Erwiningsing, Wahyu, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Aras Tanah Menurut UUD 1945," *Jurnal Hukum*, No.Edisi Khusus, Vol.16 (Oktober 2009).

Ginting, Putri Gloria, "Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang," *Dunia Ilmu*, Vol.4.No.1 (Februari 2018).

Irfan, Muhammad dan Kurniati Nia, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Perspektif Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Acta Diural*, Vol.1.No.2 (Juni 2018).

PW, Yuristawan, Implementasi Asas Ius Curia Novit Dalam Penafsiran Hukum Putusan Hakim Tetang Keabsahan Penetapan Tersangka, *Lex Renaissance*, Vol.3 No.1 (Januari 2018)

2. Tesis

Nuryani, "Penerapan Lembaga *Rechverwerking* Dalam Putusan Pengadilan Negeri (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Simalungun) Nomor 40/Pdt.G/2088/PN.SIM," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Magister Kenotariatan, 2011.

Rohima, Siti Kemala, "Eksistensi *Rechtsverwerking* Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pemegang Setifikat Hak Atas Tanah," *Tesis*, fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Program Magister Kenotariatan, 2015.

Parampasi, M.Ainuddin, "Penerapan Asas *Rechtsverwerking* Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Nasional (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 336 PK/Pdt/2015)," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Program Studi Magister Kenotariatan, 2018.

Salsabila, Alfian Nur, "Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Penguasaan Tanah Adat Berdasarkan Hukum Agraria Nasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2014 K/PDT/2015)," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Program Studi Magister Kenotariatan, 2020.

Syafei, Muhamad Yudho, "Implementasi Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Semarang," *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, 2016.

3. Lain-lain

"Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta"

<https://tataruang.jogjakota.go.id/page/index/gambaran-umum>, akses

23 Februari 2021 Pukul 08.25 WIB.

"Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta"

<https://tataruang.jogjakota.go.id/page/index/visi-misi>, akses 23 Februari

2021 Pukul 08.30 WIB.

"Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta"

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, akses 23 Februari 2021 Pukul

08.20 WIB.

"Sejarah PTUN Yogyakarta"

[https://www.ptun-yogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/profile-](https://www.ptun-yogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/profile-pengadilan/sejarah-pengadilan.html)

[pengadilan/sejarah-pengadilan.html](https://www.ptun-yogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/profile-pengadilan/sejarah-pengadilan.html), akses 23 Februari 2021 Pukul 09.00

WIB.

"Visi dan Misi PTUN Yogyakarta"

[https://www.ptunyogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/visi-dan-](https://www.ptunyogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/visi-dan-misi-pengadilan.html)

[misi-pengadilan.html](https://www.ptunyogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/visi-dan-misi-pengadilan.html), akses 23 Februari 2021 Pukul 09.10 WIB.

"Tugas dan Pokok PTUN Yogyakarta"

<https://www.ptunyogyakarta.go.id/index.php/tentang-pengadilan/tugas-pokok-dan-fungsi.html>, akses 23 februari Pukul 09.12 WIB.





LAMPIRAN-LAMPIRAN

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

INSTRUMEN WAWANCARA

Wawancara Petugas Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

1. Apa yang bapak ketahui tentang *rechtsverwerking*?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah yang benar dan sesuai prosedur di BPN?
3. Bagaimana peran BPN dalam mengimplementasi fungsi *rechtsverwerking* dalam program pendaftaran tanah?
4. Bagaimana efektivitas program yang telah dilaksanakan?
5. Apakah fungsi *rechtsverwerking* ini sudah tepat diterapkan dalam rangka mengatasi kelemahan publikasi negatif?
6. Bagaimana impikasi *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian hukum?
7. Apa hambatan yang dihadapi dalam mengimplementasikan *rechtsverwerking* di lapangan?
8. Upaya apa yang dapat dilakukan agar *rechtsverwerking* ini dapat menjamin kepastian hukum?
9. Apa alternatif lain yang menjadi solusi dari hambatan di lapangan?
10. Bagaimana respon BPN jika ada yang membuat gugatan, dan BPN sebagai pihak yang tergugat?
11. Harapan berkaitan dengan regulasi maupun penerapan di lapangan?

Wawancara Hakim PTUN Yogyakarta

1. Apa yang ibu ketahui tentang *rechtsverwerking*?
2. Apa pertimbangan hakim dalam mengimplementasikan *rechtsverwerking* dalam perkara gugatan sengketa tanah?
3. Bagaimana efektivitas program yang telah dilaksanakan?
4. Apakah fungsi *rechtsverwerking* ini sudah tepat diterapkan dalam rangka mengatasi kelemahan publikasi negatif terutama dalam perkara gugatan sengketa?
5. Bagaimana implementasi *rechtsverwerking* dalam pelaksanaannya di lapangan?
6. Bagaimana eksistensi *rechtsverwerking* dalam menjamin kepastian dalam gugatan sengketa tanah?
7. Apa hambatan yang dihadapi dalam mengimplementasikan *rechtsverwerking* di lapangan?
8. Upaya apa yang dapat dilakukan agar *rechtsverwerking* ini dapat menjamin kepastian hukum?
9. Apa alternatif lain yang menjadi solusi dari hambatan di lapangan?
10. Harapan berkaitan dengan regulasi maupun penerapan di lapangan?



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

JL. KUSUMANEGARA NO. 161, TELP. (0274) 565587 FAX. (0274) 540871 YOGYAKARTA Email : kot-yogyakarta@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor: UP.02/347 SKet-34.71-100/III/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa:

Nama : Indah Fitri Anggraeni
NIM : 17103040081
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Judul Skripsi : Eksistensi Lembaga Rechtverwerking Dalam Menjamin
Kepastian Hukum Pada Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di
Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta)

Telah selesai melaksanakan kegiatan penelitian/riset di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang dimulai pada tanggal 5 Januari 2021 s/d 12 Januari 2021.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan seperlunya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 2 Maret 2021
Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta,


Rudi Prilantoro, A.Ptnh., M.M., M.H.
NIP.19690609 198903 1 002

Melayani, Profesional, Terpercaya



PENGADILAN TATA USAHA NEGARA YOGYAKARTA

Alamat: Jalan Janti 66 Banguntapan Yogyakarta
Telepon (0274) 520502, 560706 581675 Fax. (0274) 581675
YOGYAKARTA

SURAT KETERANGAN Nomor : W3-TUN5/ 21 /HK.PB.00/III/2021

Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Indah Fitri Anggraeni
No. Mahasiswa : 17103040081

Berdasarkan surat permohonan izin penelitian atas nama Indah Fitri Anggraeni dari Wakil Dekan Bidang Akademik, a.n. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Nomor : B-153/Un.02/DS.1/PG.00/02/2021 tanggal 3 Februari 2021, telah melakukan penelitian pada bulan Maret 2021 bertempat di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 12 Maret 2021
Panitera,



Hj. Siti Umiyatun, SH., MH
NIP. 196403061991032004

STATE ISLAMIC UNIV
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840,
Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

SURAT BUKTI WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

Nama : RACHMAO NUGROHO, SH
Tempat Tanggal Lahir : YOGYAKARTA, 27 JANUARI 2021
Profesi : PNS
Alamat : KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA
Jl. SISIRATMANA NEDARDA NO. 161 YOGYAKARTA

Telah benar-benar melakukan wawancara yang berkaitan dengan
"Rechtverwerking" dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:
**Implementasi *Rechtverwerking* Dalam Menjamin Kepastian Hukum Pada
Pendaftaran Tanah Di Kota Yogyakarta**, Oleh:

Nama : Indah Fitri Anggraeni
NIM : 17103040081
Semester : VIII (Delapan)
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum
Alamat : Desa Panggungharjo Sewon Bantul, Yogyakarta

Demikian surat ini dibuat unat dipergunakan sebagaimana mestinya.

.....2021


(RACHMAO NUGROHO, SH)



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840,

Fax.(0274)545614

<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

SURAT BUKTI WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

Nama : RAHMI AFRIZA, SH, MH

Tempat Tanggal Lahir : CURUP, 10 APRIL 1983

Profesi : HAKIM

Alamat : RUMAH DINAS MARI NO 2, Jl Hri Agung
gang Cempaka, Plohan, Kotagede.

Telah benar-benar melakukan wawancara yang berkaitan dengan
"Rechtverwerking" dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:
**Implementasi *Rechtverwerking* Dalam Menjamin Kepastian Hukum Pada
Pendaftaran Tanah Di Kota Yogyakarta**, Oleh:

Nama : Indah Fitri Anggraeni

NIM : 17103040081

Semester : VIII (Delapan)

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Alamat : Desa Panggunharjo Sewon Bantul, Yogyakarta

Demikian surat ini dibuat unun dipergunakan sebagaimana mestinya.

2 Maret 2021

(RAHMI AFRIZA, SH, MH)

CURICULUM VITAE

A. Identitas Diri

1. Nama : Indah Fitri Anggraeni
2. NIM : 17103040081
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Tempat/Tgl Lahir : Banyumas/02 Januari 1999
5. Agama : Islam
6. Alamat Asal : Desa Klapagading Rt 03 Rw 03 Kec.Wangon,
Kab. Banyumas, Jawa Tengah.
7. Alamat Tinggal : Pondok Pesantren Al Munawwir Komplek R2,
Sewon Bantul.
8. No.HP : 085727290342
9. Email : 2indahfitria@gmail.com



B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal

| | |
|----------------------------------|-----------|
| SD N 1 Klapagading | 2006-2013 |
| SMP N 1 Wangon | 2010-2013 |
| SMA N 1 Jatilawang | 2013-2016 |
| S1 Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga | 2017-2021 |
2. Pendidikan Non-Formal

| | |
|---------------------------|---------------|
| PP Al Munawwir Komplek R2 | 2016-sekarang |
| Pelatihan Legal Drafting | 2019 |

C. Pengalaman Organisasi

Pengurus PP Al Munawwir Komplek R2 2018-sekarang

