CAUSA

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 16 No 9 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

ISSN 3021-8343

KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN BEKAS PUSAT KOPERASI UNIT DESA (PUSKUD) JAWA BARAT DI KOTA SERANG (STUDI PUTUSAN NOMOR 3995 K/Pdt/2023)

Chika Dian Asmarani[1], Efriyanto[2], Nuryati Solapari[3]

Email: 1111220228@untirta.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Abstract

This research is motivated by the issue of legal certainty regarding the control of land and buildings owned by the West Java Village Unit Cooperative Center (PUSKUD) in Serang City, as decided in Supreme Court Decision Number 3995 K/Pdt/2023. The dispute arose from the physical control of the land and buildings by the Serang City Government for 21 years without any lawful transfer of rights, while PUSKUD West Java continued to base its claim on administrative evidence of ownership in the form of Letter C and supporting documents. This condition raises issues concerning the certainty of land control over a certain period and the application of the principle of rechtsverwerking, *which was not considered by the Panel of Judges.This research aims to analyze the legal certainty of land and building control over a certain period and to examine the existence of the principle of* rechtsverwerking *in Supreme Court Decision Number 3995 K/Pdt/2023. The research employs Hans Kelsen's Theory of Legal Certainty and B. Ter Haar's Theory of the Sphere of Customary Law (*de sfeer van het adatrecht*), using a normative juridical research method with statutory and case approaches through library research on primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively. The results indicate that land control over a certain period does not automatically confer legal rights or legal certainty unless it is supported by a valid legal basis in accordance with land law. Furthermore, the principle of* rechtsverwerking *was not applied because its legal requirements were not fulfilled, leading the Panel of Judges to prioritize juridical evidence based on valid proof of ownership. The study also highlights the need to optimize land registration, improve land administration, and strengthen government asset management to ensure legal certainty and prevent future land disputes.*

Keywords: ***Legal Certainty, Land Control, Rechtsverwerking, PUSKUD.***

Article History
Received: Juli 2026
Reviewed: Juli 2026
Published: Juli 2026

Copyright : Author
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan kepastian hukum terhadap penguasaan tanah dan bangunan bekas Pusat Koperasi Unit Desa (PUSKUD) Jawa Barat di Kota Serang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023. Sengketa ini berawal dari penguasaan fisik objek tanah dan bangunan oleh Pemerintah Kota Serang selama 21 tahun tanpa adanya peralihan hak yang sah, sementara PUSKUD Jawa Barat tetap mendasarkan haknya pada bukti kepemilikan administratif berupa Letter C dan dokumen pendukung. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum atas penguasaan tanah dalam jangka waktu tertentu serta penerapan prinsip *rechtsverwerking* yang tidak dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim. Penelitian ini bertujuan menganalisis kepastian hukum atas penguasaan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu serta mengkaji keberadaan prinsip *rechtsverwerking* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023. Penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum Hans Kelsen dan Teori Bola Hukum Adat (*de sfeer van het adatrecht*) dari B. Ter Haar serta metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penguasaan tanah dalam jangka waktu tertentu tidak secara otomatis memberikan hak atau kepastian hukum apabila tidak didasarkan pada alas hak yang sah sesuai ketentuan hukum pertanahan. Selain itu, prinsip *rechtsverwerking* tidak diterapkan karena unsur-unsur penerapannya tidak terpenuhi, sehingga Majelis Hakim lebih mengutamakan pembuktian yuridis berdasarkan alat bukti kepemilikan yang sah. Penelitian ini juga menunjukkan perlunya optimalisasi pendaftaran tanah, penertiban administrasi pertanahan, serta penataan aset oleh pemerintah untuk mewujudkan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Penguasaan Tanah, Rechtsverwerking, PUSKUD.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur mendasar dalam kehidupan manusia dan ekosistem di muka bumi. Tanah bukan sekadar permukaan untuk berpijak, melainkan media hidup yang menopang berbagai aktivitas manusia mulai dari pemukiman hingga produksi pangan, dari tempat berinteraksi sosial hingga ruang bagi keberlangsungan alam.[1] Pemahaman terhadap tanah secara luas sangat penting karena tanah menghubungkan aspek fisik-alamiah, sosial-kultural dan ekonomi manusia dalam satu kesatuan terintegrasi.

Kedudukan tanah dalam kerangka hukum dan kehidupan bernegara juga memiliki peran yang sangat penting. Tanah diakui sebagai objek hak yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh individu maupun badan hukum, namun penggunaannya tetap harus memperhatikan kepentingan sosial dan kelestarian lingkungan.[2] Penguasaan dan pemanfaatan tanah senantiasa berkaitan dengan kepentingan masyarakat yang lebih luas, sehingga negara memiliki kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah agar pemanfaatannya selaras dengan pembangunan dan kesejahteraan publik. Pengaturan ini pada dasarnya bertujuan mencegah konflik serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang berkepentingan.[3]

Prinsip kepastian hukum atas tanah tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengaturan mengenai penguasaan tanah di Indonesia juga tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum agraria nasional. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama dalam mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah, termasuk mengenai penguasaan dan penggunaan tanah.[4]

Negara melalui UUPA diberikan kewenangan untuk mengatur penguasaan tanah demi terwujudnya kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.[5] Namun penguasaan tanah dalam kehidupan masyarakat sering kali tidak sejalan dengan kepemilikan atau hak formal yang tercatat. Sering dijumpai kondisi di mana suatu bidang tanah dikuasai dan dimanfaatkan oleh pihak tertentu dalam jangka waktu yang lama tanpa didukung oleh alas hak yang sah. [6]

Fenomena penguasaan tanah tanpa alas hak tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor sosial, ekonomi, dan historis. Masalah tersebut bisa muncul karena adanya keterbatasan pemahaman hukum masyarakat, lemahnya administrasi pertanahan di masa lalu, serta kebutuhan mendesak akan ruang untuk kegiatan sosial dan pelayanan publik

[1]Muhajir Utomo, Et. Al., *Ilmu Tanah: Dasar-Dasar Dan Pengelolaan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2016), hlm. 1–3.
[2]Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan* (Medan: UMSU Press, 2024), hlm. 22–24
[3]*Ibid.,* hlm. 45–50.
[4]Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[5]Lily Kalyana dan Widodo Budidarmo, "Dynamics of Land Ownership Rights in the Perspective of Indonesian Agrarian Law in the Perspective of Legal Certainty and Social Justice," *JOSH: Journal of Sharia* 4, no. 2 (2025): 234–43, https://doi.org/10.55352/josh.v4i02.2021.
[6] Rahmat Ramadhani, *Op. cit*., hlm. 53.

sering menjadi alasan terjadinya penguasaan tanah secara faktual.[7] Beberapa kasus juga menunjukan pihak yang menguasai tanah telah memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan tertentu secara terus-menerus dan beritikad baik, sementara pemilik hak atas tanah bersikap pasif dan tidak melakukan upaya hukum.

Peraturan dalam UUPA juga menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga penguasaan tanah tidak hanya dilihat dari aspek kepemilikan formal, tetapi juga dari cara tanah tersebut dimanfaatkan dan peranannya bagi masyarakat.[8] Prinsip fungsi sosial tanah menempatkan kepentingan individu dan kepentingan umum dalam posisi yang seimbang, sehingga penguasaan tanah harus memperhatikan manfaatnya bagi kesejahteraan bersama.[9] Dalam konteks ini, penguasaan tanah yang dilakukan secara aktif dan berkelanjutan memiliki dimensi sosial yang tidak dapat diabaikan.

Penguasaan tanah yang berlangsung dalam jangka waktu panjang tersebut pada satu sisi dapat menciptakan keadaan faktual yang stabil, namun di sisi lain menimbulkan persoalan hukum ketika terjadi klaim hak dari pemilik tanah di kemudian hari.[10] Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara fakta sosial penguasaan tanah dan kepastian hukum mengenai status penguasaan tersebut. Hukum positif Indonesia belum memberikan batasan yang tegas mengenai jangka waktu penguasaan tanah. Selain itu, tidak ditemukan juga ketentuan yang secara eksplisit mengatur berapa lama suatu penguasaan tanah harus berlangsung agar memperoleh perlindungan hukum, khususnya ketika penguasaan tersebut tidak didukung oleh alas hak formal.

Salah satu bentuk konkret dari permasalahan penguasaan tanah jangka panjang tersebut tercermin dalam sengketa tanah dan bangunan bekas Pusat Koperasi Unit Desa (PUSKUD) Jawa Barat di Kota Serang. Sengketa ini menjadi objek dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023. PUSKUD merupakan lembaga koperasi sekunder yang dibentuk pada masa pemerintahan Orde Baru untuk mendukung kegiatan Koperasi Unit Desa (KUD) sendiri merupakan koperasi primer yang beroperasi di tingkat desa untuk mendorong kegiatan ekonomi masyarakat lokal. Sebagai koperasi sekunder, PUSKUD berperan sebagai perantara yang memfasilitasi dan mengkoordinasikan kegiatan KUD, termasuk distribusi hasil produksi, pengelolaan dana, dan dukungan administratif.

Sejarah kepemilikan tanah bekas PUSKUD menunjukkan bahwa tanah tersebut bukanlah aset Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Tanah dibeli oleh Drs. Yayat Priana selaku Kepala Perwakilan PUSKUD Kabupaten Serang dan kemudian digunakan untuk membangun gedung PUSKUD. Permasalahan menjadi lebih kompleks karena perubahan administratif wilayah. Tanah tersebut belum dicatat sebagai aset Jawa Barat, tetapi setelah terbentuknya Provinsi Banten pada tahun 2000, Kabupaten Serang mencatat tanah dan bangunan PUSKUD sebagai asetnya. Selanjutnya, pada tahun 2007, terjadi pemekaran

[7]Raihana Manila Azzahra dan Sri Wahyu Handayani, "Kedudukan Pendaftaran Tanah Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 7155–7163, https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2332.

[8]Rahmat Ramadhani, *Op. cit*., hlm. 24.

[9]Alida Saidah dan Sri Wahyuni Handayani, "Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Adat Dalam Kerangka UUPA," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 7138–46, https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2330.

[10]Dwi Hastuti, *Hukum Dan Kebijakan Agraria Di Indonesia* (Depok: Pustaka Radja, 2021), hlm. 60–70.

ISSN 3021-8365

wilayah Kota Serang dari Kabupaten Serang, sehingga penguasaan tanah bekas PUSKUD dialihkan ke Pemerintah Kota Serang.

Objek yang disengketakan berupa tanah seluas 1.600 m^2 yang terletak di Jalan Ki Ajurum Nomor 30, Kelurahan Cipocok Jaya, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang. Penggugat dari PUSKUD Jawa Barat menyertakan bukti kepemilikan berupa Letter C Nomor 566 dan hasil pengukuran tanah berupa SPPT Nomor 346.73.030.009.0052.0. Sementara tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi. Proses hukum atas sengketa ini telah melewati beberapa tingkat peradilan. Perkara pertama kali diperiksa di Pengadilan Negeri dengan Nomor Perkara 23/PDT.G/2021/PN.SRG, kemudian pihak tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Putusan banding tersebut belum memberikan kepastian hukum yang memadai bagi para pihak, sehingga kasus ini dilanjutkan dengan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

Berdasarkan fakta yang terungkap dalam putusan, pemerintah menguasai tanah tersebut secara terbuka dan terus-menerus selama kurang lebih 21 tahun, sehingga muncul pertanyaan mengenai apakah keadaan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai penguasaan yang dilakukan dengan itikad baik menurut hukum agraria. Dalam hukum agraria, lamanya penguasaan atas tanah tidak hanya dipandang sebagai fakta semata, tetapi juga memiliki implikasi hukum apabila disertai dengan itikad baik dan tidak terdapat keberatan dari pihak yang merasa berhak.

Salah satu prinsip yang berkembang dalam hukum agraria Indonesia berkaitan dengan penguasaan tanah dalam jangka waktu tertentu adalah asas *rechtsverwerking*. Asas ini mengandung pengertian bahwa sikap pasif pemilik hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu, sementara pihak lain menguasai tanah secara terbuka dan beritikad baik, dapat menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya apabila unsur-unsur penerapannya terpenuhi.

Kerangka hukum pertanahan Indonesia pada dasarnya telah memberikan landasan mengenai kepastian hukum atas penguasaan tanah melalui Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta Pasal 2 dan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria. Namun demikian, penerapan ketentuan tersebut dalam praktik masih menimbulkan persoalan, khususnya mengenai kedudukan penguasaan fisik yang berlangsung dalam jangka waktu tertentu ketika berhadapan dengan penguasaan yuridis yang didukung oleh alat bukti hukum.

Persoalan tersebut tampak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023, di mana Majelis Hakim lebih mengutamakan pembuktian yuridis dan tidak menjadikan prinsip *rechtsverwerking* sebagai dasar pertimbangan hukum. Kondisi tersebut menimbulkan kebutuhan untuk mengkaji bagaimana kepastian hukum atas penguasaan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu menurut hukum pertanahan Indonesia serta bagaimana kedudukan prinsip *rechtsverwerking* dalam putusan tersebut. Atas dasar itu, penelitian ini dilakukan untuk memberikan analisis terhadap kedua permasalahan tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif-analitis. Pendekatan yang digunakan terdiri atas pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur penguasaan dan pendaftaran tanah, sedangkan pendekatan kasus dilakukan melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023 sebagai fokus penelitian. Data yang digunakan berupa data sekunder yang berisikan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan menginventarisasi, mengkaji, dan mengklasifikasikan berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan metode penafsiran hukum secara sistematis untuk memperoleh argumentasi hukum mengenai kepastian hukum atas penguasaan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu serta kedudukan prinsip *rechtsverwerking* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian serta Perlindungan Hukum atas Penguasaan Tanah dan Bangunan dalam Jangka Waktu Tertentu

Penguasaan tanah tidak hanya dipahami sebagai penguasaan secara nyata, tetapi juga sebagai hubungan hukum yang memperoleh pengakuan dari negara. Pengakuan tersebut menentukan apakah suatu penguasaan dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum. Penguasaan tanah dan bangunan merupakan aspek fundamental dalam hukum pertanahan Indonesia karena berkaitan langsung dengan hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek berupa tanah. Kedudukan penguasaan tanah menjadi penting karena dalam praktik pertanahan sering terjadi sengketa mengenai siapa yang berhak atas suatu bidang tanah.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk mengatur hubungan hukum atas tanah. Negara kemudian memberikan hak-hak tertentu kepada subjek hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juga menyatakan bahwa: "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 lain serta badan-badan hukum." Bunyi aturan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum atas tanah lahir karena adanya pengakuan dari negara melalui pemberian hak atas tanah. Pengakuan tersebut menjadi dasar legitimasi yuridis terhadap penguasaan tanah.

Penguasaan tanah dalam hukum pertanahan Indonesia pada dasarnya dapat dipahami melalui dua bentuk, yaitu penguasaan yuridis dan penguasaan fisik. Penguasaan yuridis lahir dari adanya hak atas tanah yang diberikan dan diakui oleh sistem hukum. Bentuk penguasaan ini memberikan dasar hukum bagi pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah.

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah meliputi:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan; dan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan yuridis memperoleh pengakuan formal dari negara melalui pemberian hak atas tanah.

Kepastian hukum atas penguasaan tanah secara yuridis diperkuat melalui sistem pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Bunyi pasal tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen utama untuk mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah Juga akan menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

ISSN 3021-8365

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya."

Sertifikat memberikan kepastian hukum karena memuat kejelasan mengenai subjek hak, objek hak, dan status hukum tanah. Keberadaan sertifikat juga menunjukkan bahwa hubungan hukum atas tanah telah memperoleh pengakuan dari sistem hukum melalui mekanisme pendaftaran tanah. Kekuatan pembuktian sertifikat menyebabkan penguasaan yuridis dalam praktik hukum pertanahan Indonesia cenderung lebih diutamakan dibandingkan penguasaan fisik.

Pihak yang memiliki sertifikat dianggap mempunyai dasar hukum yang lebih kuat karena penguasaan tersebut didasarkan pada legitimasi formal yang diberikan negara. Meskipun demikian, kepastian hukum yang diberikan melalui sertifikat tidak bersifat mutlak. Keberadaan sertifikat memang memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi pemegang hak, namun hak tersebut tetap dapat dipersoalkan dalam kondisi tertentu apabila terdapat pihak lain yang mempunyai dasar hukum untuk mengajukan keberatan atau gugatan.

Berbeda dengan penguasaan yuridis penguasaan fisik merupakan penguasaan yang dilakukan secara nyata melalui penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penguasaan tersebut dapat berupa pendudukan tanah, pengelolaan lahan, maupun pendirian bangunan di atas tanah. Penguasaan fisik menunjukkan adanya hubungan langsung antara subjek hukum dengan tanah yang dikuasainya.

Hubungan antara penguasaan fisik tersebut memperoleh pengakuan dalam sistem hukum melalui konsep bezit sebagaimana diatur dalam Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "Yang dinamakan kedudukan berkuasa adalah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantaraan orang lain, dan mempertahankannya atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu". Ketentuan aturan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan nyata atas suatu benda memiliki akibat hukum tertentu karena mencerminkan adanya hubungan langsung antara subjek hukum dengan objek yang dikuasainya.

Penguasaan fisik yang dilakukan dalam jangka waktu tertentu juga menunjukkan adanya pemanfaatan nyata terhadap tanah dan bangunan. Pemanfaatan tersebut mencerminkan adanya hubungan yang berlangsung secara terus-menerus antara pihak yang menguasai dengan tanah yang dikuasainya. Akan tetapi, penguasaan fisik tidak selalu identik dengan kepemilikan tanah. Seseorang dapat menguasai tanah secara nyata tanpa memiliki dasar yuridis yang sah, sedangkan pihak yang memiliki hak atas tanah secara yuridis belum tentu menguasai tanah tersebut secara fisik.

Penulis melihat kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum atas penguasaan fisik pada dasarnya masih bersifat terbatas apabila belum memperoleh pengakuan yuridis dari negara. Penguasaan fisik memang menunjukkan adanya hubungan nyata dengan tanah dan bangunan yang dikuasai, namun hubungan tersebut belum cukup

ISSN 3021-8343

untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah apabila belum didukung oleh dasar hukum yang sah melalui pendaftaran tanah.

Perhatian terhadap penguasaan fisik terlihat dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam hal tidak tersedia alat bukti tertulis yang lengkap, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik atas tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, diperkuat oleh kesaksian masyarakat sekitar, serta tidak dipermasalahkan oleh pihak lain maupun masyarakat hukum adat.

Penulis berpendapat ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan fisik dalam hukum pertanahan Indonesia baru dapat memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum apabila memenuhi syarat tertentu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Lamanya penguasaan fisik saja tidak cukup untuk melahirkan kepastian hukum. Penguasaan tersebut harus dilakukan secara nyata, terus-menerus, terbuka, dengan itikad baik, serta tidak terdapat keberatan dari pihak lain terhadap penguasaan tanah tersebut.

Penguasaan fisik juga harus diikuti dengan proses pengakuan yuridis melalui mekanisme pendaftaran tanah agar memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat. Hal tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap penguasaan fisik pada dasarnya tetap diarahkan untuk memperoleh legitimasi formal melalui sistem hukum pertanahan. Dengan demikian, kepastian hukum atas penguasaan tanah dan bangunan tetap lebih menitikberatkan pada penguasaan yuridis dibandingkan penguasaan fisik semata.

Perlindungan hukum terhadap penguasaan fisik juga berkaitan dengan penggunaan dan pemeliharaan tanah secara nyata. Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia tidak hanya menekankan aspek legalitas formal, tetapi juga memperhatikan penggunaan nyata atas tanah. Penguasaan tanah yang dilakukan secara aktif dan dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu menunjukkan adanya hubungan konkret antara pihak yang menguasai dengan tanah yang bersangkutan.

Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria juga menegaskan bahwa setiap orang yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib memelihara tanah serta mencegah kerusakannya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum atas tanah tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan formal, tetapi juga berkaitan dengan penggunaan dan pemeliharaan tanah secara nyata. Tanah yang tidak dimanfaatkan atau ditelantarkan dapat mengakibatkan melemahnya hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah tersebut.

Penulis pada akhirnya beranggapan bahwa kepastian hukum atas penguasaan fisik pada dasarnya belum memberikan perlindungan hukum yang sempurna apabila belum memperoleh legitimasi yuridis dari negara. Penguasaan fisik memang dapat memperoleh perhatian dan perlindungan hukum dalam kondisi tertentu, namun perlindungan tersebut

ISSN 3021-8343

tetap bergantung pada terpenuhinya syarat tertentu dan adanya pengakuan hukum melalui mekanisme pendaftaran tanah. Oleh karena itu, kepastian hukum atas penguasaan tanah dan bangunan dalam hukum pertanahan Indonesia pada akhirnya tetap lebih menitikberatkan pada penguasaan yuridis yang dibuktikan melalui sertifikat sebagai alat bukti hak.

B. Prinsip Hukum *Rechtsverwerking* dalam Putusan Nomor 3995 K/Pdt/2023

Prinsip *rechtsverwerking* dalam hukum pertanahan dapat dipahami melalui perspektif hukum adat yang menekankan keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam kehidupan masyarakat. Dalam hal ini, pemikiran B. Ter Haar melalui teori "bola hukum adat" (*de sfeer van het adatrecht*) menjelaskan bahwa hukum tidak hanya terbentuk dari norma tertulis, tetapi juga dari praktik sosial yang hidup dan diakui oleh masyarakat. Hubungan hukum dalam masyarakat adat bersifat dinamis, di mana keberadaan suatu hak sangat bergantung pada pengakuan sosial serta pelaksanaan hak tersebut dalam kehidupan nyata.

Untuk memahami kedudukan prinsip tersebut dalam hukum pertanahan nasional, perlu terlebih dahulu melihat perkembangan sistem hukum agraria di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Pada masa tersebut, hukum agraria di Indonesia bersifat pluralistik, yaitu berlakunya hukum agraria adat bagi penduduk pribumi dan hukum agraria Barat yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagi golongan tertentu yang tunduk pada hukum Barat. Perbedaan tersebut tidak hanya menyangkut subjek hukum, tetapi juga cara memandang tanah sebagai objek hak, sehingga melahirkan perbedaan konsep mengenai penguasaan, pemilikan, dan peralihan hak atas tanah.

Sistem hukum Barat memandang tanah sebagai benda tidak bergerak yang dapat dimiliki secara individual dan dialihkan melalui mekanisme hukum perdata. Berdasarkan kerangka tersebut dikenal konsep daluwarsa atau *verjaring*, yaitu suatu cara memperoleh hak karena penguasaan atas tanah yang dilakukan secara terus-menerus dalam jangka waktu tertentu tanpa adanya gugatan atau keberatan dari pihak lain. Selain itu, dikenal pula konsep *rechtsverwerking*, yaitu hilangnya hak seseorang karena pemegang hak tidak menggunakan atau tidak mempertahankan haknya dalam jangka waktu tertentu sehingga dianggap telah melepaskan hak tersebut.

Berbeda dengan hukum Barat, hukum adat memandang tanah tidak semata-mata sebagai objek kebendaan, melainkan sebagai bagian dari kehidupan sosial masyarakat yang memiliki dimensi komunal dan spiritual. Hukum adat pada umumnya tidak mengenal konsep *verjaring* sebagaimana dalam hukum Barat sebagai sarana memperoleh hak atas tanah. Kehilangan hak dalam hukum adat pada dasarnya juga tidak terjadi secara diam-diam melalui pembiaran semata sebagaimana dikenal dalam konsep *rechtsverwerking* dalam hukum Barat, melainkan harus terlihat secara nyata melalui tindakan atau keadaan tertentu yang menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut tidak lagi dipertahankan oleh pemegang haknya.

Praktik hukum adat juga menunjukkan bahwa seseorang tetap dapat kehilangan hak atas tanah apabila tanah tersebut ditelantarkan atau tidak dipergunakan sebagaimana

ISSN 3031-8343

mestinya dalam jangka waktu tertentu. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa hukum adat tetap mengenal adanya kehilangan hak atas tanah, namun tidak sepenuhnya dalam bentuk *rechtsverwerking* secara diam-diam sebagaimana dikenal dalam hukum Barat. Konsep tersebut kemudian memengaruhi perkembangan hukum tanah nasional Indonesia, khususnya dalam kaitannya dengan kepastian hukum penguasaan tanah dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Perbedaan cara pandang tersebut kemudian menjadi titik penting dalam pembentukan hukum agraria nasional. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sistem hukum pertanahan Indonesia secara tegas tidak lagi menjadikan hukum Barat sebagai dasar utama, melainkan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dalam perkembangannya, UUPA pada dasarnya mencerminkan prinsip *rechtsverwerking* melalui ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan, sebagaimana dapat dilihat dalam beberapa ketentuan berikut:

1. Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus karena tanahnya ditelantarkan;
2. Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan;
3. Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan;
4. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah menyatakan bahwa Hak Pakai dapat hapus karena ditelantarkan.

Setelah berlakunya UUPA konsep hukum Barat tidak sepenuhnya ditinggalkan. Beberapa konsep masih dikenal dalam batas tertentu, namun mengalami penyesuaian dengan karakter hukum agraria nasional. Salah satu konsep yang mengalami penyesuaian tersebut adalah perbedaan antara *verjaring* dan *rechtsverwerking*. Konsep *verjaring* sebagai sarana memperoleh hak atas tanah pada dasarnya tidak lagi dijadikan dasar utama dalam hukum agraria nasional, karena bertentangan dengan prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial dan tidak semata-mata dapat diperoleh hanya berdasarkan penguasaan dalam jangka waktu tertentu. Sebaliknya, prinsip *rechtsverwerking* tetap dipertahankan karena dianggap sejalan dengan prinsip hukum adat yang menekankan kewajiban pemegang hak untuk memelihara, mengusahakan, dan memanfaatkan tanahnya secara aktif.

Keberadaan prinsip tersebut dalam hukum agraria nasional dapat dilihat secara implisit dalam beberapa ketentuan UUPA. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang berarti bahwa pemanfaatan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Selanjutnya, Pasal 15 UUPA menegaskan bahwa setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib memelihara tanah tersebut, meningkatkan kesuburannya, serta mencegah kerusakannya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hak atas tanah tidak hanya memberikan kewenangan kepada pemegang hak, tetapi juga membebankan kewajiban untuk memanfaatkan dan memelihara tanah secara baik. Apabila kewajiban tersebut tidak dijalankan, maka dapat membuka kemungkinan hapusnya hak atas tanah tersebut.

Penguatan terhadap prinsip *rechtsverwerking* juga terlihat dalam ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah karena penelantaran tanah. Ketentuan mengenai hapusnya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan karena ditelantarkan menunjukkan bahwa hak atas tanah harus dijalankan secara aktif dan tidak boleh dibiarkan tanpa pengelolaan dalam jangka waktu tertentu. Kondisi tersebut mencerminkan adanya prinsip bahwa pemegang hak yang tidak lagi memanfaatkan atau mempertahankan tanahnya dapat kehilangan hak atas tanah tersebut.

Pengaturan yang lebih konkret mengenai *rechtsverwerking* dapat ditemukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

> "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan."

Prinsip *rechtsverwerking* dalam ketentuan tersebut pada dasarnya mensyaratkan beberapa unsur, yaitu: a) bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah; b) adanya penguasaan fisik secara nyata; c) adanya itikad baik; d) telah lewat jangka waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan; dan e) pihak yang merasa mempunyai hak tidak mengajukan keberatan atau gugatan atas tanah tersebut.

Keberadaan prinsip *rechtsverwerking* bertujuan untuk memperkuat kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah, khususnya dalam sistem publikasi negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Melalui ketentuan tersebut, pemegang sertifikat yang memperoleh tanah secara sah, beritikad baik, dan menguasai tanah secara nyata memperoleh perlindungan hukum terhadap kemungkinan adanya tuntutan dari pihak lain di kemudian hari. Ketentuan ini juga memberikan penegasan bahwa sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang diterbitkan sesuai prosedur dan tidak terdapat keberatan atau gugatan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Analisis terhadap fakta hukum dalam perkara PUSKUD Jawa Barat menunjukkan bahwa pemerintah daerah memang melakukan penguasaan fisik atas objek sengketa dalam jangka waktu yang cukup lama. Objek sengketa digunakan sebagai fasilitas operasional pemerintahan sejak awal tahun 2000 dan penguasaannya berlangsung secara terus-menerus hingga perkara diajukan ke pengadilan. Penggunaan tersebut menunjukkan adanya hubungan faktual antara pemerintah daerah dengan tanah dan bangunan yang disengketakan. Penguasaan tersebut bahkan diikuti dengan pemanfaatan bangunan untuk kegiatan pemerintahan serta pencatatan objek sengketa sebagai bagian dari inventaris Barang Milik Daerah. Akan tetapi, keberadaan penguasaan faktual tersebut tidak serta-merta melahirkan hak atas tanah apabila tidak didukung oleh dasar penguasaan yang sah menurut hukum pertanahan nasional.

Penulis melihat bahwa pemerintah daerah tidak dapat membuktikan adanya perolehan hak atas tanah melalui mekanisme hukum yang diakui dalam peraturan perundang-undangan. Fakta persidangan menunjukkan tidak adanya bukti jual beli, hibah, pelepasan hak, tukar-menukar, maupun bentuk peralihan hak lain yang dapat dijadikan dasar penguasaan yuridis atas objek sengketa. Kondisi ini menjadi penting karena dalam hukum pertanahan nasional, penguasaan fisik harus dibedakan dengan penguasaan yuridis.

PUSKUD sebagai penggugat justru mampu menunjukkan adanya hubungan hukum dengan objek sengketa melalui Letter C dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Meskipun Letter C dan pembayaran pajak bukan merupakan bukti kepemilikan yang sempurna sebagaimana sertifikat hak atas tanah, alat bukti tersebut tetap memiliki nilai pembuktian untuk menunjukkan adanya riwayat penguasaan dan hubungan historis dengan tanah yang disengketakan. Dalam praktik peradilan pertanahan, keberadaan Letter C sering kali dipertimbangkan hakim sebagai bagian dari pembuktian mengenai asal-usul penguasaan tanah, khususnya apabila pihak lain tidak dapat menunjukkan dasar perolehan hak yang lebih kuat

Permasalahan dalam perkara ini kemudian menjadi menarik ketika dikaitkan dengan prinsip *rechtsverwerking*. Secara umum, prinsip tersebut berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pihak yang memperoleh dan menguasai tanah dengan itikad baik serta didukung oleh dasar penguasaan yang sah. Prinsip tersebut tercermin dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata dalam jangka waktu tertentu tanpa adanya keberatan atau gugatan dari pihak lain.

Penulis berpendapat bahwa prinsip *rechtsverwerking* tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo karena unsur-unsur penerapannya tidak terpenuhi. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan adanya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan secara sah, adanya penguasaan nyata, serta adanya itikad baik dari pihak yang menguasai tanah. Dalam perkara ini, pemerintah daerah memang menguasai objek sengketa secara fisik dalam jangka waktu yang lama, namun penguasaan tersebut tidak didukung oleh sertifikat hak atas tanah maupun dasar perolehan hak yang sah.

Penulis juga melihat bahwa ditinggalkannya tanah dan bangunan oleh PUSKUD tidak serta-merta dapat dimaknai sebagai pelepasan ataupun hapusnya hak atas tanah. Fakta bahwa PUSKUD tidak lagi menggunakan tanah secara aktif sejak krisis ekonomi tahun 1997 hanya menunjukkan berkurangnya penguasaan secara faktual, bukan hilangnya hubungan hukum atas tanah tersebut. Tidak terdapat tindakan hukum, pernyataan, maupun pelepasan hak yang secara nyata menunjukkan bahwa PUSKUD telah menyerahkan atau melepaskan haknya kepada pihak lain.

Analisis tersebut menunjukkan bahwa dalam hukum pertanahan nasional, penguasaan fisik dalam jangka waktu lama tidak selalu menimbulkan hak atas tanah. Sebaliknya, berkurangnya penguasaan fisik juga tidak otomatis menghapus hak seseorang atas tanah apabila tidak terdapat dasar hukum yang menunjukkan adanya pelepasan hak. Keadaan ini

ISSN 3031-8343
menunjukkan bahwa hukum pertanahan nasional tetap menempatkan dasar penguasaan yuridis sebagai faktor utama dalam menentukan ada atau tidaknya hak atas tanah.

Majelis hakim dalam perkara ini pada akhirnya melihat pertimbangan pada pembuktian mengenai asal-usul hak dan dasar penguasaan yang dapat dibuktikan para pihak di persidangan. Pemerintah daerah hanya dapat membuktikan adanya penguasaan fisik dan penggunaan bangunan, sedangkan PUSKUD mampu menunjukkan adanya hubungan hukum dengan objek sengketa melalui riwayat penguasaan dan alat bukti administratif yang dimiliki. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak semata-mata menilai siapa yang paling lama menguasai tanah secara fisik, melainkan lebih menilai apakah penguasaan tersebut memiliki dasar hukum yang sah menurut hukum pertanahan nasional.

Penulis berpendapat bahwa langkah yang seharusnya ditempuh oleh pemerintah daerah dalam kondisi seperti ini adalah melakukan legalisasi penguasaan melalui mekanisme hukum yang sah, seperti pelepasan hak, permohonan hak atas tanah, atau mekanisme lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila tanah tersebut dianggap telah ditelantarkan, pemerintah juga seharusnya terlebih dahulu menempuh prosedur penetapan tanah terlantar sesuai ketentuan yang berlaku sebelum menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut.

Apabila dianalisis dengan perkembangan hukum pertanahan saat ini, penulis melihat pemerintah sebenarnya telah memiliki dasar hukum yang lebih jelas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Dalam peraturan tersebut diatur bahwa tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara sesuai dengan tujuan pemberian haknya dapat ditertibkan melalui tahapan inventarisasi, identifikasi dan evaluasi, pemberian peringatan, hingga penetapan sebagai tanah telantar. Setelah seluruh tahapan tersebut dilaksanakan, tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah telantar dapat didayagunakan oleh negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Keseluruhan uraian analisis tersebut terlihat bahwa prinsip *rechtsverwerking* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3995 K/Pdt/2023 tidak dapat diterapkan karena unsur-unsur yang menjadi syarat penerapannya tidak terpenuhi. Apabila pemerintah bermaksud memperoleh penguasaan atas tanah yang telah lama tidak dimanfaatkan, upaya tersebut seharusnya ditempuh melalui mekanisme hukum yang berlaku. Sejalan dengan perkembangan hukum pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar memberikan mekanisme yang lebih jelas bagi pemerintah untuk memperoleh tanah yang memenuhi kriteria sebagai tanah telantar melalui prosedur yang telah ditentukan, sehingga penguasaan tanah dilakukan berdasarkan dasar hukum yang sah dan tetap menjamin kepastian hukum.

KESIMPULAN

Kepastian hukum serta perlindungan hukum atas penguasaan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu dalam hukum pertanahan Indonesia merupakan hasil interaksi antara penguasaan yuridis dan penguasaan fisik yang tidak selalu berjalan seimbang dalam praktik. Penguasaan yuridis melalui sertifikat memberikan legitimasi

formal yang tidak lain adalah kepastian hukum dan perlindungan hukum yang kuat, namun tidak bersifat mutlak karena masih dapat digugat dalam jangka waktu tertentu. Di sisi lain, penguasaan fisik yang dilakukan secara nyata, terus-menerus, dan dengan itikad baik mencerminkan adanya hubungan sosial yang dalam kondisi tertentu juga dapat memperoleh perlindungan hukum, meskipun tidak memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Hasil analisis menunjukkan bahwa ketika terjadi ketidaksesuaian, pembuktian yuridis cenderung lebih diutamakan, meskipun aspek faktual tetap menjadi pertimbangan. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh sertifikat, tetapi oleh keseimbangan antara legitimasi formal dan penguasaan nyata di lapangan.

Rechtsverwerking dalam Putusan Nomor 3995 K/Pdt/2023 pada dasarnya tidak dijadikan sebagai pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim karena unsur-unsur penerapannya tidak terpenuhi dalam perkara a quo. Pemerintah daerah memang menguasai objek sengketa secara fisik dalam jangka waktu yang lama, akan tetapi penguasaan tersebut tidak serta-merta menjadi alasan bahwa pemerintah daerah memperoleh hak atas tanah melalui *verjaring* (daluwarsa). Demikian pula, PUSKUD tidak dengan sendirinya dianggap telah melepaskan haknya melalui *rechtsverwerking*. Selain itu, penguasaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tidak didukung oleh sertifikat maupun dasar perolehan hak yang sah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di sisi lain, PUSKUD mampu menunjukkan adanya hubungan hukum dengan objek sengketa melalui alat bukti administratif berupa Letter C dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga memiliki dasar penguasaan yuridis yang lebih kuat. Hasil analisis menunjukkan bahwa penguasaan fisik dalam jangka waktu yang lama tidak serta-merta menimbulkan hak atas tanah maupun menghapus hak pihak lain. Oleh karena itu, Majelis Hakim lebih melihat pertimbangan pada pembuktian yuridis dan dasar penguasaan yang sah dibandingkan lamanya penguasaan fisik atas objek sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adjie, Habib. *Hukum Notaris di Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2018.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Amalia, Apri. *Hukum Agraria dan Penguasaan Hak Atas Tanah*. Bandung: Widina Media Utama, 2024.

Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Arifin, M. *Filsafat Hukum dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2020.

Hastuti, Dwi. *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*. Depok: Pustaka Radja, 2021.

Jabar, Abdul. *Pengantar Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: Buku Pena Salsabila, 2020.

ISSN 3021-8343

Ramadhani, Rahmat. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU Press, 2024.

Utomo, Muhajir, et al. *Ilmu Tanah: Dasar-Dasar dan Pengelolaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2026.

DASAR HUKUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

ARTIKEL JURNAL

Achmad, Mubarik, Lulu Labida, Febby Firdian Djuarsa, dan Ernah. "Valuasi Ekologis terhadap Alih Fungsi Lahan Sawah di Kabupaten Bandung, Jawa Barat." *Mimbar Agribisnis: Jurnal Pemikiran Masyarakat Ilmiah Berwawasan Agribisnis 11*, no. 2 (2025): 4099–4111.

Akbar Johamran, Andi Muhammad Al Ilham, Sufirman Rahman, dan Ilham Abbas. "Efektivitas Pengelolaan Data Fisik dan Data Yuridis Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Lex Privatum* 3, no. 2 (2022): 1–12.

Ananta, Yoga Andrean, dan Afif Mahfudh. "Tinjauan Hukum tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Notarius* 19, no. 1 (2026): 109–125.

Azzahra, Raihana Manila, dan Sri Wahyu Handayani. "Kedudukan Pendaftaran Tanah Dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 7155–7163.

Darmadi, Anggi Roy, dan Sulistio Adiwinarto. "Aspek Hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai Dasar Penerbitan Hak Milik atas Tanah pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum." *Indonesian Journal of Law and Justice* 3, no. 1 (2025): 1–7.

Kalyana, Lily, dan Widodo Budidarmo. "Dynamics of Land Ownership Rights in the Perspective of Indonesian Agrarian Law in the Perspective of Legal Certainty and Social Justice." *JOSH: Journal of Sharia* 4, no. 2 (2025): 234–243.

Saidah, Alida, dan Sri Wahyuni Handayani. "Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Adat Dalam Kerangka UUPA." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 7138–714.