JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i6
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 10 Agustus 2026 | **Revised**: 25 September 2026 | **Accepted**: 11 Oktober 2026

Analisis Yuridis Perolehan Hak Milik atas Tanah Garapan Melalui Daluwarsa dalam Perspektif *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan UUPA (Studi di Daerah Kota Surabaya)

Desi Fitri Rahayu[1], Audry Titania Br Ginting[2]
[1]Program Studi Hukum Kenotariatan, Universitas Airlangga, Indonesia, desi.fitri.rahayu-2025@fh.unair.ac.id.
[2]Program Studi Hukum Kenotariatan, Universitas Airlangga, Indonesia, audry.titania.br-2025@fh.unair.ac.id.

Corresponding Author: desi.fitri.rahayu-2025@fh.unair.ac.id

Abstract. *This study aims to analyze the legal acquisition of ownership over garapan land through adverse possession under the Burgerlijk Wetboek (BW) and the Agrarian Law (UUPA) in Surabaya. The methodology employed is legal research using statutory and conceptual approaches at the dogmatic level, drawing on the case of the Surabaya Administrative Court Decision No. 30/G/2020/PTUN.SBY and related regulatory documents. Findings reveal that while BW provides a basis for recognizing ownership through long-term possession, UUPA requires formal registration and does not explicitly recognize adverse possession, leading to overlapping rights and disputes. The analysis also highlights differing judicial interpretations and the need for conversion mechanisms of former Dutch rights, as well as government policies (Presidential Decree 32/1979 and Ministry Regulation 3/1979) to address uncertainties. The conclusion is that garapan land can become legitimate ownership via adverse possession if BW conditions are met, yet legal certainty remains limited due to the BW-UUPA mismatch. The study recommends regulatory harmonization and clear administrative procedures to legally recognize garapan rights, thereby reducing land disputes in Surabaya.*

Keywords: *garapan land; adverse possession; UUPA; BW; ownership*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara hukum proses perolehan hak milik atas tanah garapan melalui mekanisme daluwarsa dalam kerangka hukum *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Kota Surabaya. Metode yang digunakan adalah *legal research* dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual pada tingkat dogmatik, memanfaatkan studi kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 30/G/2020/PTUN.SBY serta dokumen-dokumen peraturan terkait. Hasil penelitian menunjukkan

bahwa meskipun BW memberikan dasar bagi pengakuan hak milik melalui penguasaan jangka panjang, UUPA menuntut pendaftaran formal dan tidak secara eksplisit mengakui daluwarsa, sehingga sering terjadi tumpang tindih hak dan sengketa. Analisis juga mengidentifikasi perbedaan interpretasi praktik hukum dan perlunya mekanisme konversi hak Barat serta kebijakan pemerintah (Keputusan Presiden 32/1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri 3/1979) dalam mengatasi ketidakpastian. Kesimpulannya, tanah garapan dapat menjadi hak milik sah melalui daluwarsa bila memenuhi syarat BW, namun kepastian hukum masih terbatas karena ketidaksesuaian antara BW dan UUPA. Penelitian merekomendasikan harmonisasi regulasi dan penyediaan prosedur administratif yang jelas untuk mengakui hak garapan secara hukum, guna mengurangi sengketa pertanahan di Surabaya.

Kata kunci: tanah garapan; daluwarsa; UUPA; BW; hak milik

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum. (Prof. Boedi Harsono, *2020)* Bagi masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai lahan hunian atau tempat tinggal saja, tetapi juga sebagai aset yang bernilai tinggi. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi hal yang sangat penting guna mencegah terjadinya sengketa dan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik maupun penggarap tanah. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, bukti kepemilikan tanah berupa surat tanah yang disahkan oleh kelurahan, namun setelah UUPA disahkan maka pengesahan kepemilikan tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk sertipikat tanah.

Hak kepemilikan atas tanah di Indonesia telah diatur sebagaimana di dalam ketentuan Pasal 16 *jo.* Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang diatas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang diatas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) Hak kepemilikan atas tanah dibuktikan dengan sertipikat yang mana sertipikat merupakan alat bukti hak seseorang yang dapat dipercaya karena mengandung informasi faktual tentang hak yang dimiliki oleh seseorang. Namun, pada kenyataannya di dalam kehidupan masyarakat terdapat kepemilikan tanah diluar dari ketentuan UUPA, yang mana tanah tersebut dikuasai oleh masyarakat, namun belum memiliki hak kepemilikan sertipikat sebagaimana ketentuan UUPA, salah satu contohnya adalah tanah garapan.

Tanah Garapan adalah tanah yang telah digarap serta dimanfaatkan oleh masyarakat, namun belum memiliki sertipikat resmi yang mengakui akan status kepemilikannya (Hotman Januari Sitohang dan Ana Silviana, 2024). Istilah garapan merupakan hubungan hukum antara penggarap dengan sebidang tanah negara berdasarkan: surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat ijin atau surat lain maupun yang tidak berdasarkan kepada suatu surat apapun termasuk dalam pengertian garapan ini: *occupatie vergunning*, ijin pakai, ijin garapan, atau nama lainnya yang sejenis (Delvin Akbar dan Hanafi Tanawijaya, 2021). Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah garapan tidak diatur secara spesifik di dalam ketentuan UUPA.

Tanah garapan tersebut biasanya dikelola secara terus-menerus, terbuka, dan dalam jangka waktu yang sangat lama, bahkan hingga puluhan tahun dan dalam praktiknya, masih banyak

masyarakat yang menguasai tanah garapan tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah. Penguasaan seperti ini sering terjadi karena faktor ekonomi, keterbatasan pengetahuan hukum, serta sulitnya akses terhadap proses administrasi pertanahan. Akibatnya, muncul permasalahan hukum ketika pihak lain mengklaim kepemilikan tanah tersebut atau ketika diperlukan bukti hukum yang kuat dalam proses pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau yang dikenal sebagai BW mengatur bahwa seseorang dapat memperoleh hak milik atas suatu benda, termasuk tanah, melalui mekanisme daluwarsa *(verjaring)*. Pasal 196 3 BW menyatakan bahwa penguasaan atas benda tidak bergerak selama 20 (dua puluh) tahun dengan itikad baik dan alas hak, atau selama 30 (tiga puluh) tahun tanpa alas hak, dapat menimbulkan hak milik. (R. Subekti, 2017) Ketentuan ini memberikan dasar hukum bagi penguasaan tanah garapan dalam jangka panjang untuk diakui sebagai hak milik. Akan tetapi, penerapan konsep daluwarsa dalam hukum pertanahan nasional masih menimbulkan perdebatan terutama setelah berlakunya ketentuan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, hak atas kepemilikan tanah harus didaftarkan.

UUPA saat ini dijadikan sebagai dasar hukum agraria nasional dan tidak mengatur secara tegas mengenai perolehan hak milik melalui daluwarsa sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan BW. Akan tetapi, pengakuan terhadap penguasaan tanah dalam waktu lama tetap diakomodasi melalui mekanisme administratif, khususnya dalam pendaftaran tanah. Hal ini seringkali menimbulkan perbedaan penafsiran dalam praktik hukum, terutama ketika terjadi sengketa tanah garapan. Penelitian terbaru menunjukkan bahwa dalam banyak kasus, penguasaan tanah tanpa sertifikat masih menjadi sumber utama konflik pertanahan di Indonesia, sehingga diperlukan kejelasan hukum mengenai status penguasaan tersebut.

Selain itu, kajian terkini juga menegaskan bahwa ketentuan daluwarsa dalam ketentuan Pasal 1963 BW masih digunakan dalam pertimbangan hakim untuk menilai sah atau tidaknya klaim kepemilikan tanah berdasarkan penguasaan jangka panjang. Penguasaan yang dilakukan secara terus-menerus, terbuka, dan dengan itikad baik dapat menjadi dasar kuat untuk memperoleh pengakuan hukum, meskipun tidak disertai bukti tertulis. Hal ini menunjukkan bahwa konsep daluwarsa masih memiliki relevansi dalam praktik hukum perdata, khususnya dalam penyelesaian sengketa tanah (Ronna Syaloomita Lorena Doringin, 2024).

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian yang mendalam mengenai penguasaan tanah garapan sebagai hak milik melalui mekanisme daluwarsa yang diatur di dalam ketentuan BW, terutama dalam kaitannya dengan hukum pertanahan nasional. Setelah UUPA berlaku, hak-hak tanah lama yang diatur dalam hukum kolonial (Hak Barat) diharapkan dapat dilakukan konversi sebagaimana yang telah tertuang di dalam ketentuan UUPA. Apabila tidak dikonversi maka tanah tersebut akan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara dan untuk mengatasi permasalahan akibat berakhirnya jangka waktu konversi, pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang pemberian hak baru atas tanah asal konversi Hak Barat, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang tata cara permohonan dan pemberian hak baru atas tanah bekas Hak Barat, namun dalam praktiknya masih terjadi berbagai sengketa terkait tanah bekas Hak Barat yang tidak dikonversi dalam batas waktu yang ditentukan. (Nadya Karina et al., 2016)

Contoh kasus pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 30/G/2020/PTUN.SBY. Dalam perkara tersebut, Penggugat menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6 Desa Garahan tanggal 3 Agustus 2017 dengan luas 11.913 m² atas nama PT Perkebunan Nusantara XII. Menurut

Penggugat, objek tanah yang diterbitkan sertipikat tersebut merupakan tanah negara bekas *Verponding* Nomor 3985 seluas kurang lebih 11.908 m² yang telah dimohonkan haknya sejak tahun 1991 melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 82/V/1991 yang diajukan secara kolektif, serta didukung dengan Surat Izin Menggarap Tanah Negara yang diterbitkan Kepala Desa Garahan. Penggugat berpendapat bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan pada lokasi yang menurutnya merupakan tanah yang telah lama digarap sehingga mengandung cacat substansi karena tidak sesuai dengan data fisik maupun data yuridis yang dimiliki oleh Penggugat. Dengan demikian, terdapat tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah terhadap tanah garapan yang telah dikuasai selama bertahun-tahun sehingga dibutuhkan kepastian hukum terhadap tanah garapan yang telah digarap melalui mekanisme daluwarsa dalam ketentuan BW dan perspektif UUPA.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *legal research* yang digunakan sebagai *rechtsvinding* (menemukan hukum) untuk memberikan preskripsi tentang permasalahan yang terjadi. Pendekatan penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach)*. Penelitian hukum ini dilakukan dalam level dogmatik hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum sehingga tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan perundang-undangan *(statute approach)*. (Peter Mahmud Marzuki, 2021)

HASIL DAN PEMBAHASAN:

1) Pengaturan mengenai kepemilikan Tanah Garapan dalam hukum tanah nasional di Indonesia

Tanah garapan merupakan tanah yang telah digarap dan dimanfaatkan oleh masyarakat, namun belum memiliki sertipikat resmi yang mengakui status kepemilikan sebagaimana yang telah diatur di dalam hukum agraria nasional saat ini. Menurut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Norma dan Standar Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, yang dimaksud dengan tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Hukum agraria nasional yang berlaku saat ini adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, menekankan tanah harus dilakukan pendaftaran guna menjamin adanya kepastian hukum. Kedudukan kepemilikan sertipikat tanah di dalam sistem hukum Indonesia merupakan alat bukti yang sangat kuat untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut memang benar dan secara sah dikuasai oleh pemilik tanah. Fenomena mengenai tanah garapan ini menjadi permasalahan utama mengenai ketidakjelasan status kepemilikan penggunaan lahan dan juga berpotensi menimbulkan sengketa dan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Merujuk kepada ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945, menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pada ketentuan tersebut sudah jelas bahwa pemerintah menguasai semua tanah yang berada di negara Indonesia dan dipergunakan untuk kepentingan warga negaranya. Sejak berlakunya UUPA, maka tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah adat

tidak ada lagi karena harus dilakukan konversi sesuai dengan hak baru yang tercantum dalam ketentuan UUPA. Akan tetapi, ketentuan mengenai kepemilikan hak atas tanah berupa tanah garapan tidak diatur secara jelas dalam UUPA karena tanah tersebut bukan merupakan tanah hak yang diakui oleh UUPA sebagaimana tertuang di dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (1) UUPA.

Tanah garapan memang tidak diatur di dalam ketentuan UUPA, namun terdapat sejumlah peraturan yang mengatur mengenai Surat Izin Menggarap yang diberikan dalam rangka adanya *landreform*. Tanah garapan pada praktiknya sudah disamakan atau dianggap sebagai hak milik karena penggarap dapat membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut yang berupa surat-surat seperti surat izin menggarap sebagaimana yang disamakan dengan sertipikat tanah. Melihat kepada kasus yang ada pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 30/G/2020/PTUN.SBY, dapat diketahui bahwa kepemilikan tanah Redistribusi *Verponding* Nomor. 3985 luas 11.908 m² juga telah memperoleh izin dari Kepala Desa Garahan dengan Surat Ijin Menggarap Tanah Negara tertanggal 22 Mei 1998 tetap dapat digugat dengan alasan bahwa terdapat hak kepemilikan lain yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Perkebunan Nusantara XII yang tumpang tindih terhadap tanah garapan tersebut.

Tanah garapan yang memiliki redistribusi, maka peraturan yang mengatur adalah Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Tanah-tanah Objek Redistribusi Landreform adalah dimaksudkan untuk melaksanakan redistribusi tanah objek landreform yang memenuhi syarat Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, khususnya pada ketentuan Pasal 8 *jo.* Pasal 9 yang berbunyi:

Pasal 8

1. Dengan mengingat Pasal 9 s/d 12 dan Pasal 14, maka tanah-tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 1 huruf a, b dan c **dibagi-bagikan dengan hak milik** kepada para petani oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan menurut prioritet sebagai berikut :
    a. Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
    b. Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
    c. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan;
    d. Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan;
    e. Penggarap yang mengerjakan tanah hak milik;
    f. Penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 ayat (2) dan (3);
    g. Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar;
    h. Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar;
    i. Petani atau buruh tani lainnya;
2. Jika didalam tiap-tiap prioritet tersebut dalam ayat (1) pasal ini terdapat:
    a. Petani yang mempunyai ikatan keluarga sejauh tidak lebih dari dua derajat dengan bekas pemilik, dengan ketentuan sebanyak banyaknya 5 orang;
    b. Petani yang terdaftar sebagai veteran;
    c. Petani janda pejuang kemerdekaan yang gugur;
    d. Petani yang menjadi korban kekacauan, maka kepada mereka itu diberikan pengutamaan diatas petani-petani lain, yang ada didalam golongan prioritet yang sama;

3. Yang dimaksud dengan **“ petani ”** ialah orang baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah sendiri, yang mata pencahariaan pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian;
4. Yang dimaksud dengan **“ penggarap “** adalah petani yang secara sah mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah yang bukan miliknya, dengan memilkul seluruh atau sebagian dari risiko produksinya;
5. Yang dimaksud dengan **“ buruh tani tetap “** adalah petani, yang mengerjakan atau mengusahakan secara terus menerus tanah orang lain dengan mendapat upah;
6. Yang dimaksud dengan **“ pekerja tetap “** adalah orang yang bekerja pada bekas pemilik tanah secara terus menerus;

Pasal 9

Untuk mendapat pembagian tanah, maka para petani yang di maksudkan dalam Pasal 8 harus memenuhi:

a. Syarat-syarat umum :
   Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian;
b. Syarat-syarat khusus :
   Bagi petani yang tergolong dalam prioritet a, b, e, f dan g **telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya 3 tahun berturut-turut**;

Berdasarkan kepada ketentuan diatas dapat dikatakan bahwa tanah garapan dapat diberikan hak milik apabila telah memenuhi semua ketentuan yang telah tertuang di dalam ketentuan Pasal 8 *jo.* Pasal 9 peraturan tersebut diatas.

Tanah garapan merupakan hak atas tanah yang belum tercatat secara jelas kepemilikannya dalam buku pertanahan milik Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga tidak sedikit tanah garapan yang telah dikuasai oleh seseorang terjadi tumpang tindih dengan sertipikat yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN. Apabila terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah dan tanah garapan maka kasus ini dapat diajukan gugatan kepada pengadilan negeri dengan catatan penggarap harus dapat membuktikan bahwa dia menguasai tanah secara fisik selama bertahun-tahun dan dengan itikad baik serta tidak terdapat gugatan atau keberatan selama penggarap menguasai tanah secara fisik tersebut.

2) Daluwarsa dalam BW

Beranjak dari ketentuan Pasal 1963 BW yang menyatakan bahwa *"seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu."* Akan tetapi, jika penguasaan fisik tanah tersebut tidak didaftarkan atau tidak memiliki pengakuan hukum, maka tanah tersebut dapat diklaim sebagai tanah negara sebagaimana merujuk kepada ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 dan dapat digunakan untuk kepentingan lain yang dapat mengakibatkan masyarakat untuk kehilangan tanah mereka, bahkan jika mereka sudah menguasainya secara turun-temurun. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk mengambil langkah hukum agar tanah mereka tetap diakui sehingga mereka tidak hanya mendapatkan perlindungan hukum, tetapi juga terhindar dari sengketa tanah di masa yang akan datang. Apabila masyarakat yang menguasai tanah secara turun-temurun tetapi tidak memiliki sertifikat atau pengakuan formal maka akan sangat berisiko untuk kehilangan haknya karena tanah tersebut dapat dianggap sebagai bagian dari tanah negara.

Dalam konsep hukum agraria, tanah yang hanya beralaskan penguasaan fisik yang belum didaftarkan tetap memiliki potensi pengakuan hukum, selama masyarakat dapat membuktikan bahwa tanah tersebut memang dikuasai dan dimanfaatkan secara terus-menerus hal ini sebagaimana merujuk kepada ketentuan Pasal 1963 BW. Penguasaan tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya bukti penggunaan fisik, peta wilayah dan batas-batas tanah. Apabila bukti tersebut tidak dapat diberikan, maka negara berhak untuk mengklaim tanah tersebut sebagai tanah negara, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan Pasal 1963 BW, merupakan salah satu pasal yang mengatur mengenai adanya penguasaan tanah yang dilakukan berdasarkan daluwarsa *(rechtsverweking)*. *Rechtsverweking* atau daluwarsa adalah istilah yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah dengan lewat waktu dimana: (Putri Gracia Lempoy, 2017)

1. Orang yang telah memegang hak atas tanah, menjadi kehilangan hak atas tanah yang dikarenakan pemegang hak atas tanah, selama waktu tertentu tidak mengusahakan tanah tersebut;
2. Orang yang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengelolah tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya.

Daluwarsa dalam hukum perdata merupakan suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat syarat yang ditentukan dalam undang-undang. (IGM Yogiswara Winatha, 2024) Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum memiliki sertipikat dengan itikad baik telah diatur di dalam ketentuan Pasal 27 *jo.* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pemilik tanah dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanahnya yang sah.

Hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasasi tanpa sertipikat menurut daluwarsa yang merujuk kepada ketentuan Pasal 1963 BW, menyebut bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh hak milik atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Hal tersebut dapat dilakukan dengan catatan yang mana orang tersebut telah mengusahakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu 20 (dua puluh) hingga 30 (tiga puluh) tahun. (Angie Kesuma Putri dan Nurul Hidayati, 2023) Apabila orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan atas bukti yang sah.

Ketentuan yang terdapat dalam *Burgelijk Wetbook* (BW) pada dasarnya sudah tidak berlaku lagi apabila ketentuan secara khusus mengenai agraria telah diatur secara khusus, yaitu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Daluwarsa (*verjaring*) untuk benda tidak bergerak sudah tidak berlaku lagi setelah berlakunya UUPA karena di dalam UUPA tidak mengenal adanya daluwarsa untuk memperoleh maupun untuk melepaskan hak atas tanah. Merujuk kepada ketentuan Pasal 24 Ayat (2) Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa seseorang dapat memperoleh tanah berdasarkan *rechtsverwerking*, yaitu penguasaan secara fisik tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut karena dibiarkan atau ditinggalkan oleh pemilik atau penguasanya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa UUPA walaupun sudah tidak memberlakukan daluwarsa (*verjaring*) namun tetap ada *rechtsverwerking* selama tidak dipersoalkan oleh pihak lain.

3) Perolehan Hak Milik Atas Tanah Garapan Melalui Daluwarsa

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi oleh hak, dilindungi oleh hukum, dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. (Neil Raditya Budi Susilo, 2023) Kepemilikan atas suatu tanah dibuktikan berdasarkan sertipikat yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang. Sertipikat tanah merupakan suatu keterangan atau tanda bukti kepemilikan pemegang hak atas sebidang tanah yang sah dan kuat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan.

Secara hukum penguasaan tanah harus memiliki sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah yang dikuasainya. Apabila tanah-tanah yang dikuasai tersebut belum memiliki sertipikat, maka tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya karena tidak terdapat bukti kepemilikan tanah yang sah. Kepemilikan tanah pada sebelum berlakunya UUPA tidak terdapat alat bukti sertipikat karena masyarakat belum mengenal dengan sistem pendaftaran tanah dan penguasaan tanah tersebut dilakukan sesuai dengan kebiasaan masyarakat pedesaan. Penguasaan tanah dengan bukti kepemilikan sertipikat baru dilakukan ketika berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan sertipikat disini bukan merupakan alat bukti yang mutlak, melainkan hanya dijadikan sebagai alat bukti yang kuat karena di dalamnya hanya mencantumkan keterangan-keterangan atas suatu tanah dan sertipikat dapat dibatalkan oleh karena alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa sertipikat tersebut mengalami cacat administrasi.

Kepemilikan hak atas tanah tanpa sertipikat dengan jalur adanya daluwarsa memang tidak membutuhkan sertipikat sebagai suatu alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah, namun tetap harus membuktikan kepada hakim bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengolah tanah tersebut dengan baik selama kurang lebih 20 (dua puluh) atau 30 (tiga puluh) tahun. (IGM Yogiswara Winatha 2024) Pada kasus tersebut hakim akan melihat kepada ketentuan pasal 1963 BW, dimana dengan menerapkan bahwa sertipikat hanya merupakan alat bukti sah yang kuat dan bukan merupakan alat bukti yang mutlak selama seseorang dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanah yang dimilikinya dan membuktikan bahwa adanya cacat kewenangan dalam menerbitkan sertipikat tersebut. Pada dasarnya walaupun alas hak yang dimiliki (sertipikat) benar, namun apabila proses lahirnya hak atas tanah tersebut tidak benar maka hak atas tanah tersebut akan menjadi lemah.

Penguasaan tanah yang didapatkan secara *rechtsverwerking* dengan itikad baik sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan merupakan norma yang memberikan hak karena daluwarsa tetapi merupakan peluang untuk membuktikan pengakuan hukum dan pendaftaran tanah atas penguasaan tanah yang telah berlangsung lama dan dimiliki dengan itikad baik. Penghapusan *acquisitieve verjaring* dalam ketentuan UUPA tanpa diikuti pengaturan eksplisit mengenai perlindungan penggarap beritikad baik menimbulkan adanya kekosongan norma terhadap perlindungan hukum terhadap penggarap. Kekosongan tersebut dalam praktiknya diisi menggunakan penerapan konsep *rechtsverwerking*, Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, serta yurisprudensi Mahkamah Agung. Akan tetapi, dasar perlindungan hukum tersebut tidak diatur secara tegas dalam UUPA sehingga kepastian hukum bagi penggarap beritikad baik masih bergantung pada proses pembuktian dan penafsiran hakim. Kondisi ini menunjukkan perlunya pengaturan yang lebih eksplisit dalam hukum pertanahan nasional agar tercipta keseimbangan antara perlindungan hak pemilik tanah dan kepentingan penggarap yang telah menguasai tanah secara nyata, terbuka, dan beritikad baik dalam jangka waktu yang lama.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1) Penguasaan tanah garapan dalam jangka waktu yang lama pada prinsipnya dapat menjadi dasar perolehan hak milik melalui mekanisme daluwarsa (*verjaring*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1963 *Burgerlijk Wetboek* (BW), sepanjang penguasaan tersebut dilakukan secara terus-menerus, terbuka, dengan itikad baik, dan memenuhi jangka waktu yang ditentukan. Namun, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum pertanahan Indonesia tidak lagi menjadikan daluwarsa sebagai cara perolehan hak atas tanah secara langsung. UUPA lebih menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Dengan demikian, ketentuan daluwarsa dalam BW tidak dapat diterapkan secara otomatis sebagai dasar lahirnya hak milik, melainkan hanya dapat menjadi salah satu pertimbangan hukum dalam pembuktian penguasaan tanah, khususnya dalam penyelesaian sengketa di pengadilan.
2) Kepastian hukum terhadap tanah garapan yang dikuasai dalam jangka panjang masih menghadapi berbagai kendala karena belum adanya pengaturan yang secara tegas mengakomodasi kedudukan tanah garapan dalam sistem hukum pertanahan nasional. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakharmonisan antara konsep daluwarsa dalam BW dengan sistem pendaftaran tanah berdasarkan UUPA sehingga berpotensi menimbulkan tumpang tindih hak, hal tersebut sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 30/G/2020/PTUN.SBY. Pada praktiknya, perlindungan hukum terhadap penggarap yang beritikad baik lebih banyak bergantung pada pembuktian penguasaan fisik, dokumen administratif yang dimiliki, serta penilaian hakim terhadap fakta-fakta persidangan. Dengan demikian, kepastian hukum atas tanah garapan hanya dapat terwujud apabila terdapat harmonisasi antara ketentuan hukum perdata mengenai daluwarsa dengan sistem hukum agraria nasional melalui mekanisme administrasi pertanahan yang memberikan pengakuan terhadap penguasaan tanah yang memenuhi persyaratan hukum

Saran

Pemerintah perlu menyusun aturan yang lebih jelas mengenai status tanah garapan dan mekanisme pengakuannya agar tidak terjadi tumpang tindih hak. Selain itu, masyarakat yang menguasai tanah garapan sebaiknya segera mengurus pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum.

REFERENSI

Angie Kesuma Putri dan Nurul Hidayati, "Akibat Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa", *Kampus Akademik Publising: Jurnal Ilmiah Research Student*, Vol. 1, No. 2, 2023

Delvin Akbar dan Hanafi Tanawijaya, "Analisi Tentang Keabsahan Jual-Beli Tanah Garapan Bekas Tanah Partikelir Verponding (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1870 K/PDT/2017)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 4, No 1, 2021

Hotman Januari Sitohang dan Ana Silviana, "Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan dengan Status Tanah Belum Bersertifikat", *Notarius*, Vol 17, No 3, 2024

IGM Yogiswara Winatha, "Asas Hukum dan Hak Atas Tanah Sertifikat Menurut Daluwarsa Dalam Pasal 1963 KUHPerdata", *YUSTHIMA: Jurnal Prodi Magister Hukum FH Unmas Denpasar*, Vol. 04, No. 02, 2024

Nadya Karina et al., "Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097K/Pdt/2013)," *Diponegoro Law Review* 5, No. 2, 2016

Neil Raditya Budi Susilo, Hana Sugiastu Firdaus, dan Nurhadi Bashit, "Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (P4T) Pada Tanah Garapan dan Tanah Timbul di Kabupaten Bekasi Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus: Desa Hurip Jaya, Kecamatan Bebelan)", *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 12, No. 2, 2023

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 15th edition, Prenada Media Group, Jakarta, 2021

Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, Edisi 2020

Putri Gracia Lempoy, "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata", *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 2, 2017

R. Subekti, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"*,Balai Pustaka*, Jakarta, 2017

Ronna Syaloomita Lorena Doringin, "Syarat Hapusnya Kedudukan Hak Kebendaan Berdasarkan Buku II KUHPerdata", *Lex Crimen*, Vol. 12, No. 4, 2024