

KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK EIGENDOM TERKAIT SENGKETA TANAH DI JALAN GENTENG BUTULAN SURABAYA

Stefanus Arie Bariton¹, Edi Wahjuningati²

Universitas Bhayangkara Surabaya^{1,2}

ariebariton@gmail.com¹, edi.w@ubhara.ac.id²

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Eigendom yang telah memiliki tanah di Jalan Genteng Butulan 5 Surabaya berdasarkan akta-akta otentik dan dokumen yang dimiliki secara turun temurun dari orang tua pemegang Hak Eigendom tersebut. Dikarenakan tanah tersebut masih belum berupa sertipikat tanah Hak Milik maka pemegang hak eigendom tersebut akan meningkatkan hak atas tanahnya (konversi) ke kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya II. Pada saat berkas sudah masuk di Kantor Badan Pertanahan Nasional di posisi kepala subseksi pengukuran berkas tersebut terhambat dan mengundang Pemegang Hak tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional II untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tanah yang telah dimiliki tersebut. Setelah Pemegang Hak menghadap Kepala subseksi pengukuran, tanah yang telah dimiliki oleh Pemegang Hak Eigendom tersebut mengalami kendala yakni tanah yang dikuasainya tersebut telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan pada tahun 1972 atas nama pemegang Hak terakhir yakni ahli waris dari Ibrahim Bin Talab dan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut ditunjukkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya II dimana sertipikat tersebut objeknya meliputi Jalan Genteng Butulan 1, 3, 5 dan 7 Surabaya dan pada Tahun 1988 tanah tersebut telah dijaminkan kepada Bank, yang pada saat pemegang hak mengkonversikan tanahnya bank tersebut telah pailit. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dengan menggunakan data primer dan data sekunder yakni diperoleh berdasarkan penelitian kepustakaan (*library research*) dan wawancara dengan pihak terkait dan juga data-data yang diberikan oleh Pemegang Hak tersebut yakni berupa akta-akta otentik, surat keterangan dari Kelurahan dan arsip sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah terbit pada tahun 1972. Hasil analisis penelitian yakni membahas mengenai Hak Eigendom berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Hak Eigendom yang telah menguasai tanah tersebut di Jalan Genteng Butulan 5 tersebut.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Eigendom, Sengketa Tanah, Genteng Butulan.

Pendahuluan

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia. Tanah juga menyangkut kehidupan dan tujuan dari kematian. Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang penting dalam kehidupan masyarakat, karena identik dengan kelangsungan hidup masyarakat.¹ Pemberlakuan hukum-hukum tanah hak kolonial Belanda dan tanah yang tunduk diatur dalam hukum perdata barat yang disebut dengan tanah barat atau tanah Eropa. Hak barat yang diatur dalam hukum perdata barat antara lain, hak eigendom, hak postal, hak erfpacht dan hak lainnya. Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini merupakan landasan peraturan perundang-undangan terkait agrarian dan pertanahan.

Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA disebutkan bahwa hanya diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah. Hak atas tanah yaitu hak untuk menguasai sebidang tanah yang diberikan kepada perorangan, sekelompok orang atau badan hukum. Hukum perdata terkait benda atau harta kekayaan diatur dalam Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan sebagainya. Tanah merupakan objek yang paling mudah terkena sengketa oleh karena itu, pengaturan hukum terkait dengan penguasaan atau pemberian hak atas tanah dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Hak milik merupakan hak turun-temurun yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah. Tanah bekas hak barat yang dikonversi menurut ketentuan UUPA berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Apabila dalam jangka waktu konversi berakhir pemilik ataupun hak waris tidak mengkonversi tanah miliknya, maka tanah tersebut langsung oleh negara.²

Menurut fakta di lapangan, masih terdapat kasus terkait dengan sengketa tanah bekas hak barat yang setelah jangka waktu 20 tahun tanah tersebut tidak dikonversikan. Pemilik ataupun ahli warisnya merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya, namun ternyata telah dikuasai oleh pemerintah atau telah terbit sertifikatnya berdasarkan data di Kantor Badan Pertahanan Nasional.³

¹ Shallman & Darsono, 2017, *Hukum Agraria*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal.19.

² Ulfia Hasna, Status Kepemilikan Tanah Hak Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agrarian dihubungkan dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 No 1, hal.2.

³ Nadya Karina, Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (*Recht Van Verponding*) dengan Tanah Hak Pakai di Kota Tegal, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016, hal 2.

Dalam menangani dan menyelesaikan kasus terkait dengan sengketa tanah khususnya sengketa terkait sertifikat ganda dapat diselesaikan melalui jalur arbitase atau jalur pengadilan. Pada kasus yang terjadi di Jalan Genteng Batulan no 5 Surabaya dengan luas tanah $\pm 54 \text{ m}^2$, berdasarkan bukti akta otentik pemegang hak tersebut bernama Ko Khioen Liong dan pemegang hak tersebut belum meningkatkan hak atas tanah tersebut menjadi sertifikat hak milik. Namun, pada tahun 2021 beliau berniat untuk meningkatkan hak atas tanah tersebut tetapi terjadi sengketa hak atas tanah eigendom. Sengketa seperti ini sering timbul dalam masyarakat terkait dengan konversi tanah hak barat. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis hak eigendom berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak di Jalan Genteng Butulan Surabaya.

Kajian Pustaka

Hak menguasai negara adalah pendelegasian wewenang dari masyarakat kepada negara, kemudian negara mendelegasikan wewenangnya kepada lembaga-lembaga pemerintah dengan kewenangannya Lembaga pemerintah memberikan berbagai izin atau hak penguasaan dan pemanfaatan sumber daya

alam. Kekuasaan negara atas tanah yaitu negara dapat memberikan tanah yang demikian kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), kekuasaan negara atas tanah dibatasi oleh hak ulayat dari kesatuan masyarakat hukum.

Kekuasaan atas tanah disertai dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dibedakan dalam perolehan secara originair dan perolehan secara derivatif.⁴ Perolehan secara originair yaitu perolehan secara asli, sedangkan perolehan secara derivatif yaitu perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya. Hak atas tanah diperoleh dari hak menguasai dari negara atas tanah dan dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia ataupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁵

Dasar hukum hak atas tanah yaitu pada pasal-pasal Undang-Undang Pokok Agraria yang antara lain pada Pasal 4 Ayat (1) dan (2), Pasal 16 Ayat (1) dan (53) dan Pasal 4 Ayat (1) dan (2). Hak atas tanah yang diperoleh yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁴ Waskito & Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, hal.1

⁵ Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia.

Pendaftaran Tanah, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk dengan pemberian surat tanda bukti bagi tanah yang telah terdapat haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebani. Dasar hukum terkait dengan pendaftaran tanah tercantum dalam:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
3. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Metodologi

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian empiris. Penelitian empiris dilakukan dengan cara menyaksikan, mewawancarai dan melihat secara langsung Bersama dengan pemilik pada saat penjelasan sertifikat yang telah terbit di Kantor Badan Pertahanan Nasional Surabaya II. Pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Tempat dilakukannya penelitian ini adalah di Jalan Genteng Butulan 5, Kelurahan Genteng dan Kantor Badan Pertahanan Nasional Surabaya II.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber utama yang dilihat melalui penelitian, sedangkan data sekunder diperoleh dari akta-akta, surat dari Kelurahan Genteng, arsip Kantor Badan Pertahanan Nasional Surabaya II dan buku-buku hukum Agraria. Dalam menganalisis data, analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, kemudian dalam menarik kesimpulan menggunakan metode pikir induktif.

Pembahasan

A. Hak Eigendom Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Eigendom diartikan sebagai hak kepemilikan atas sebidang tanah. Eigendom dibedakan menjadi 2 macam, yaitu

eigendom biasa dan eigendom verponding. Dasar hukum tentang Eigendom diatur pada ketentuan Pasal 570 KUHPerdara dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, ketentuan tersebut dicabut. Pada Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hanya orang Indonesia yang dapat memiliki hak milik. Perubahan menjadi hak milik dilakukan melalui konversi.

Sejak berlakunya UUPA, pemerintah Indonesia memberi kesempatan dengan jangka waktu 20 tahun dan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 untuk melakukan konversi tanah berstatus Eigendom menjadi hak milik. Pendaftaran tanah pada tanah bekas eigendom verponding dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu melalui proses konversi langsung juga menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah dan penegasan hak serta melalui permohonan dan pemberian hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pemegang hak bekas eigendom verponding yang statusnya menjadi tanah negara, pendaftarannya menggunakan pembuktian hak baru. Pendaftaran tersebut diharuskan terdapat surat pemberian hak yang diterbitkan oleh pejabat dari instansi yang berwenang.⁶

Konversi hak atas tanah eigendom tidak

selalu menjadi hak milik, dikarenakan pengkonversian harus memperhatikan syarat pemberian suatu hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pemberintah melalui kantor pertahanan masih melayani konversi dari eigendom verponding menjadi sertifikat dan syarat-syarat konversi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang. Ketentuan konversi berlaku selama pemilik hak eigendom atas tanah tersebut memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 UUPA.

Tidak semua hak eigendom atas tanah selalu dapat dikonversikan menjadi hak milik. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dapat disimpulkan bahwa hak eigendom atas tanah didasarkan pada Pasal 23 UUPA yaitu ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran hak milik. Pendaftaran hak atas tanah sangat diperlukan, dikarenakan hak eigendom masih menggunakan hukum perdata barat dan hukum agrarian pada saat itu dan disusun berdasarkan tujuan dan konsiderans dari UUPA. Demi kepastian dan perlindungan hukum, hak eigendom atas tanah perlu didaftarkan atau dikonversikan.⁷

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, data fisik dan data yuridis dari tanah yang didaftarkan wajib diumumkan sebelum proses penerbitan sertifikat. Hal yang perlu

⁶ A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju, 1999 hlm. 18.

⁷ Ibid.

diperhatikan adalah kadaluwarsa dari suatu penuntutan atas penerbitan sertifikat dalam jangka waktu 5 tahun sejak terbitnya sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sehingga, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi mengajukan suatu penuntutan.

Sengketa tanah biasanya terjadi tidak hanya antar individu, namun juga antar kelompok. Pada saat melakukan transaksi baik tanah atau rumah wajib untuk memeriksa segala dokumen kepemilikan dan sertifikatnya. Penyelesaian sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertahanan. Penyelesaian sengketa dilakukan dengan memeriksa riwayat kepemilikan tanah, memeriksa keabsahan sertifikat, memastikan kredibilitas penjual dan pengaduan ke kantor pertahanan, sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan dengan arbitrase, mediasi, negosiasi dan konsiliasi.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak di Jalan Genteng Butulan Surabaya

Untuk memperoleh perlindungan hukum bagi pihak yang bersengketa, dapat diselesaikan dengan 3 cara yaitu penyelesaian secara musyawarah bagi para pihak yang bersengketa, penyelesaian dengan cara arbitrase atau dengan cara penyelesaian

sengketa kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui antara para pihak serta penyelesaian melalui jalur badan peradilan. Pemegang hak yang diteliti pada penelitian ini adalah Ko Khioen Liong yang bertempat tinggal di Jalan Genteng Butulan 2 Surabaya. Objek penelitian ini yaitu sebidang tanah hak bekas eigendom (tanah negara) yang terletak di Jalan Genteng Butulan 5 Surabaya yang memang ditempati oleh Tuan Ko Khioen Liong. Agar mendapat kepastian hukum mengenai tanah di Jalan Genteng Butulan Nomor 5 Surabaya, Kasubsi menyarankan agar mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya kepada pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat hak guna bangunan 166/Kelurahan Genteng.

Cara lain yang dapat dilakukan yaitu mencari tahu keberadaan pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat hak gunan bangunan, lalu membuat kesepakatan baru agar tanah tersebut dapat diambil alih haknya pada Tuan Ko Khioen Liong sepenuhnya. Untuk sementara, lebih baik berkas tersebut dicabut terlebih dahulu dan ketika dalam kemudian hari Tuan Ko Khioen Liong mendapatkan solusi untuk pemasalahan yang terjadi, maka berkas tersebut dimasukkan kembali ke Kantor Badan Pertahanan Nasional Surabaya II. Upaya penyelesaian dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain, melauai pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi.

Berdasarkan segi hukum, masalah terkait dengan tanah tidak mudah untuk diselesaikan. Dalam beberapa kasus tidak jarang banyak entitas terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam masalah sengketa di pengadilan.

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu sebagai berikut.

1. Eigendom diartikan hak kepemilikan atas sebidang tanah. Eigendom dimiliki oleh orang Eropa dan Timur Asing, orang pribumi dapat memiliki Eigendom dengan status Agrarische Eigendom. Eigendom Verponding memiliki arti hak kepemilikan tanah yang dapat dibuktikan melalui Verponding atau bukti tagihan pajak. Kepastian hukum terhadap pemegang hak Eigendom di Indonesia diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) bagian kedua Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa Eigendom dapat diubah menjadi hak milik.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang hak di Jalan Genteng Butulan Surabaya adalah sertifikat hak tanah sebagai bukti perwujudan dari proses pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam penelitian ini sengketa muncul setelah tanah tersebut oleh pemegang hak melakukan konversi di Kantor Badan Pertahanan Nasional

Surabaya II. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tanah yang dikuasainya lebih dari 30 tahun dan tidak ada satupun pihak yang menggugat, maka tanah tersebut menjadi milik orang yang menempati tempat tersebut dan secara bukti akta otentik yang dimiliki pemegang hak dapat menjadi dasar untuk melakukan gugatan kepada para pihak yang terdapat di Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah terbit sebelumnya.

Daftar Pustaka

- A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1999.
- Kurniati, Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan : Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung : PT Refika Aditama, 2016.
- Menggala, Hasan Basri Nata & Sarjita, *Pembatalan dan kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta : TUJUJOGJA Pustaka, 2005.
- Raharjo, Satjipto, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Ambon : Universitas Pattimura, 1983.
- Saleh, Wantijk, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia, 2010
- Triani R, *Selesaikan Sengketa Pertanahan Anda Melalui Mekanisme Mediasi*, Jakarta : 2019.
- Waskito & Arnowo, Hadi, *Pertanahan*,

- Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta : Kencana, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Sengketa Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 72 tahun 1958 Tentang Pajak Verponding.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Hasna, Ulfia, Status Kepemilikan Tanah Hak Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agrarian dihubungkan dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 No 1, hal.2.
- Karina, Nadya, Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) dengan Tanah Hak Pakai di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor : 1097k/Pdt/2013). *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016, hal 2.
- Kus, Kuswanto, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan sebidang tanah di BPN Kudus” *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, (Maret, 2017)
- Putu Diva Sukmawati, “Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol.2, No. 2, 2022.
- Shallman & Darsono, “Hukum Agraria”, Skripsi, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2017, hal.19.
- Sutanto, Pedro, Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Dialektika Hukum*, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2022, hal. 91
- Yuridika, Widya, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum*, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2018, hal 11.