



Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Lembaga Rechtsverwerking

Kim Ahlam^{1*}, Adonia Ivone Laturettte², Pieter Radjawane³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : kim.ahlam20@gmail.com

ABSTRACT: *Disputes related to land continue to increase, resulting in numerous cases, one of which involves land ownership rights through the concept of rechtsverwerking (Waiver of Rights) for those who have already obtained land ownership certificates. Although this concept has been accommodated in legislation and in several Supreme Court jurisprudences, those who acquire land rights through this concept have not yet received legal protection in its application. This is due to differing perceptions among various parties, including the National Land Agency and the judiciary, with some believing that applying this concept could undermine the rights of landowners. This issue has drawn the author's attention for further examination in this thesis. The research methodology employed in this thesis is normative juridical research with a descriptive-analytical approach to legislation. The study utilizes primary, secondary, and tertiary legal sources through a procedure for gathering and analyzing legal materials to draw conclusions. The research findings indicate that the principle of good faith in land ownership through the concept of rechtsverwerking can be applied to land possession by a party who has held the land openly and in good faith for an extended period. Such possession allows the party to register the land to obtain a property certificate after more than five years since issuance. In this case, the previous owner cannot object or reclaim their rights, as, based on the concept of rechtsverwerking, they are considered to have waived or relinquished their rights, thus resulting in the loss or cancellation of their rights. Therefore, land ownership through the rechtsverwerking concept should receive legal protection. Legal protection for land ownership rights based on the rechtsverwerking concept is closely linked to the issue of justice in legal implementation. Protection for land rights holders under rechtsverwerking consists of preventive and repressive measures. Therefore, the government, specifically the relevant institutions, should conduct socialization regarding the application of the rechtsverwerking concept in obtaining land ownership rights.*

Keywords: *Legal Protection; Land Ownership; Rechtsverwerking.*

ABSTRAK : Sengketa yang berhubungan dengan tanah selalu bertambah jumlahnya hingga menyebabkan banyaknya kasus salah satunya adalah kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* (Melepaskan Hak) yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah, walaupun ketentuan Peraturan perundang-undangan maupun dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung telah menaekomodirnya, namun pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui konsep dimaksud belum mendapat perlindungan hukum terhadap penerapan konsep tersebut, karena masih terdapat berbagai kalangan belum memiliki persepsi yang sama diantara jajaran badan pertanahan nasional dan pengadilan, karena ada yang beranggapan bahwa, penerapan konsep tersebut dapat menghilangkan hak-hak pemilik tanah, hal inilah yang menjadi perhatian penulis untuk mengkajinya dalam penulisan skripsi ini. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini penulis mempergunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penititan deskriptif analitis terhadap peraturan perundang-undangan dan menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier melalui prosedur pengumpulan bahan hukum dan analisis bahan hukum untuk mendapatkan kesimpulan. Hasil penelitian ditemui bahwa, prinsip itikad baik dalam kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* dapat diterapkan pada penguasaan tanah oleh pihak yang menguasai dalam jangka waktu yang lama secara nyata dengan beretiket baik, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkannya untuk memperoleh sertifikat hak milik sudah lebih dari 5 (Lima) tahun setelah diterbitkan, maka kepada pemilik sebelumnya tidak dapat mengajukan keberatan dan/atau menuntut haknya kembali, karena berdasarkan konsep *rechtsverwerking* yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya atau merelakan haknya dengan demikian haknya menjadi hilang adan/atau dihapus, oleh karena

itu kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* harus mendapat perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah berdasarkan konsep *rechtsverwerking* tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Perlindungan kepada pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* berupa perlindungan preventif dan perlindungan represif. Oleh karena itu sebaiknya kepada Pemerintah dalam hal ini instansi terkait sebaiknya melakukan sosialisasi mengenai penerapan konsep *rechtsverwerking* dalam perolehan hak milik atas tanah.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum; Kepemilikan Tanah; Rechtsverwerking.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara graris sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya ditulis UUD NRI 1945) Pasal 33 ayat (3) yang isinya tanah air, bumi dan seluruh ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia sesuai dengan Pasal 33 ayat (3). Bumi yang dimaksud merupakan tanah yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat.

Tanah sebagai kebutuhan primer ini sangat dibutuhkan oleh seluruh manusia, karena tanah adalah unsur utama yang digunakan untuk tercapainya kemakmuran dalam kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka kepemilikan hak atas tanah ini merupakan hak yang amat sangat penting, oleh karena itu tanah tersebut harus berstatus sebagai hak milik.¹ Adapun kepemilikan hak milik, memindahkan hak milik dan hapusnya hak milik atas tanah diatur didalam Pasal-Pasal pada UUPA sebagai berikut: Pasal 20 Ayat (2) UUPA mengatur bahwa: "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain", Pasal 22 UUPA mengatur bahwa: Ayat (1) "Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ayat (2) "Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena: a). penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; dan b). ketentuan Undang-undang".

Pasal 24 UUPA mengatur bahwa: "Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan-perundangan". Pasal 26 UUPA mengatur bahwa: "Untuk memindahkan hak milik dapat dilakukan melalui Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pasal 27 UUPA mengatur bahwa: Hak milik hapus apabila: a). tanahnya jatuh kepada Negara: 1). karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA; 2). karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; 3. karena diterlantarkan dan 4). karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA; b). tanahnya musnah.

Terkadang setiap orang yang menempati dan ingin menguasai tanah selalu berusaha untuk memilikinya dengan alasan, bahwa yang bersangkutan telah menguasai tanah tersebut dalam kurung waktu yang lama, walaupun ia mengetahui bahwa tanah tersebut bukanlah tanah miliknya. Sebelum UUPA berlaku untuk menentukan kadar kepastian hukum suatu hak, digunakan ketentuan mengenai daluwarsa sebagai upaya untuk

¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2006), h. 11

memperoleh hak milik atas tanah (*acquisitive verjaring*). Lewat Waktu Sebagai Suatu Sarana Hukum untuk Memperoleh Sesuatu diatur dalam Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya ditulis KUH-Perdata) mengatur 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 besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Lebih lanjut juga disebutkan bahwa, Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya ditulis PP 24 1997), waktu 5 (lima) tahun mempunyai arti sebagai faktor untuk menguatkan sikap berduduk diamnya orang yang mempunyai kepentingan, dia (yang semula berhak) dianggap telah melepaskan haknya atas suatu bidang tanah yang bersangkutan. Selain itu dalam UUPA Pasal 27 huruf (a) angka (3), Pasal 34 huruf (e) dan Pasal 40 huruf (e) yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan adalah sejalan dengan lembaga atau prinsip maupun asas dan/atau konsep *rechtsverwerking* ini, sehingga *rechtsverwerking* dalam hukum adat memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.²

Perolehan hak atas tanah dapat diperoleh dengan berbagai cara salah satunya yaitu, perolehan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* sebagaimana yang dianut dalam UUPA yang berasal dari hukum adat di Indonesia. Menurut J Satrio,³ *rechtsverwerking* sebagai doktrin pelepasan hak didasari oleh pendapat beberapa sarjana yang memberikan pengertian *rechtsverwerking* sebagai suatu pelepasan hak, atau sikap mengabaikan hak yang diperlihatkan dari perilaku yang sedemikian rupa, sehingga akan bertentangan dengan itikad baik, apabila sesudahnya, yang bersangkutan masih menuntut pelaksanaan haknya. Budi Harsono,⁴ menyebutkan bahwa, *rechverwerking* (Merelakan Hak). Sedangkan *acquisitive verjaring* adalah istilah yang menyangkut pengaturan hak milik yang berkaitan dengan lampaunya waktu (Daluwarsa) lembaga *Rechtsverwerking* (merelakan hak) memungkinkan seseorang untuk memperoleh hak milik atas tanah dalam jangka waktu tertentu (Daluwarsa) bahkan tanpa memiliki dokumen tanah yang diperlukan. Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Penguasaan dalam konteks ini mengacu pada otoritas dan hak kepemilikan yang diperolehnya atas tanah yang dilepaskan oleh pemiliknya selama jangka waktu tertentu.⁵ Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum atau dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang tidak sengaja.⁶ Kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat setiap tahunnya dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat pula. Ketidakseimbangan kebutuhan atas tanah dan ketersediaan tanah itu sendiri tentunya

² *Bid.* h 123

³ J Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang, dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2016), h. 14

⁴ Harsono Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakt. 2007), h. 5

⁵ Sultan Pratama Beta .“Perbandingan Sistem Peralihan Hak Milik Menurut KUHPerdata Dan UndangUndang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960” *Jurnal Lex Privatum* 7, no.5 (2020), h.18.

⁶ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2013), p.119.

menimbulkan masalah di berbagai lini kehidupan masyarakat, tidak hanya menyangkut masalah sosial saja, keterbatasan akan tanah memberikan pengaruh besar bagi kebutuhan sandang, pangan dan papan masyarakat.⁷ Seseorang yang menempati tanah orang lain tidak aneh lagi bila yang bersangkutan berusaha dan ingin memiliki dan menguasainya, hal inilah menimbulkan masalah-masalah pertanahan. Masalah pertanahan yang terjadi didalam kehidupan masyarakat, mulai dari masalah yang timbul karena perbuatan hukum yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Apabila masyarakat tersebut menempati suatu bidang tanah yang belum jelas dan tidak ada orang yang memperlmasalahkan, maka masyarakat tersebut akan terus-menerus menempati tanah tersebut walaupun mereka sudah mengetahui bahwa tanah tersebut bukan merupakan haknya. Kebanyakan masyarakat hanya berasumsi bila sudah membayar pajak itu berarti bahwa mereka sudah memiliki hak atas tanah tersebut dan mereka juga beranggapan apabila mereka sudah menempati suatu bidang tanah selama masa waktu tertentu maka hak milik atas tanah tersebut dapat beralih kepada mereka. Mereka berupaya sebisa mungkin agar dapat bertahan lama di atas tanah yang belum jelas statusnya tersebut dengan harapan suatu saat tanah tersebut dapat menjadi milik mereka. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan, namun peralihan hak atas tanah tersebut harus dapat dibuktikan melalui pembuktian-pembuktian seperti yang diatur dalam Undang-Undang.

Berbagai literatur menunjukan berbagai permasalahan pertanahan dan/atau kasus tanah, misalnya seseorang telah menempati tanah yang tidak diurus oleh pemiliknya, baik tanah tersebut milik pribadi maupun milik badan hukum termasuk tanah yang dikuasai oleh negara selama kurang waktu 20 (Dua Puluh) sampai dengan 30 (Tiga Puluh) tahun dan menganggapnya sebagai pemilik bahkan dapat memiliki sertifikat atas tanah tersebut, hal ini yang membuat banyak orang yang mengambil kesempatan untuk menguasai dan memilikinya sebagai hak milik.

Konsep *rechtsverwerking* dalam hukum adat menegaskan bahwa, jika seseorang selama sekian waktu menelantarkan tanahnya, maka tanah tersebut jatuh kembali pada hak ulayat atau jika seseorang menelantarkan tanahnya selama waktu tertentu dan tanah yang ditelantarkan itu ditempati oleh orang lain dengan itikad baik, maka si pemilik tanah bisa kehilangan hak atas tanahnya.

Proses untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut sebenarnya sudah jelas di atur dalam peraturan perundang-Undang, bahwa harus adanya itikad baik dari yang menguasai suatu tanah dalam jangka waktu tertentu yang cukup lama secara terus-menerus sampai diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka, pihak yang merasa mempunyai hak sebelumnya atas tanah tersebut tidak dapat menuntut haknya kembali atau mengajukan gugatan dengan bea tiket baik, namun melalui pemelurusan penulis dari berbagai literatur ternyata walaupun mekanisme atau tata cara perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* (Merelakan Hak) yang diatur dalam UUPA, Peraturan Perundang-undangan lainnya namun perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* masih menimbulkan permasalahan yang berakibat sengketa sampai ke pengadilan.

Meskipun ketentuan PP 24 1997 telah secara tegas menyatakan bahwa setelah 5 (Lima) tahun keberadaan sertifikat hak atas tanah tidak dapat dituntut lagi, namun berbagai kalangan belum memiliki persamaan persepsi yang sama tetapi ada yang memiliki persepsi mengenai penerapan konsep *rechtsverwerking* sangat bervariasi atau berbeda-beda antara

⁷ Yunastiti Purwaningsih. "Ketahanan Pangan: Situasi, Permasalahan, Kebijakan, dan Pemberdayaan Masyarakat". *Jurnal Ekonomi Pembangunan* 9, no. 1 (2008): 1-27.

jajaran badan pertanahan nasional, pengadilan yakni ada yang beranggapan bahwa, konsep *rechtsverwerking* saat ini belum bisa diterapkan di Indonesia, karena dengan diterapkannya konsep *rechtsverwerking* tersebut bisa menghilangkan hak-hak pemilik tanah, sehingga terkadang instansi-instansi terkait menggunakan konsep *rechtsverwerking* yang diatur dalam UUPA, sehingga sampai saat ini masih banyak kasus dimana seorang atau badan hukum yang telah mempunyai sertifikat lebih dari 5 (lima) tahun masih di gugat di pengadilan yang seharusnya sertifikat tersebut tidak bisa di gugat lain. Hal demikian yang menyebabkan pemegang hak atas tanah atau pemilik sertifikat tersebut dirugikan, sehingga letak suatu kepastian hukum masih dipertanyakan. Kenyataan tersebut jauh dari aturan yang seharusnya karena pengadilan masih menerima gugatan dari pihak lain terhadap suatu objek tanah yang sudah bersertifikat. Permasalahan perolehan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* (Melepaskan hak dan atau Merelakan Hak) berdasarkan hasil penelusuran penulis, masih terdapat perbedaan persepsi pada antara instansi terkait terhadap kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* dapat dilihat pada beberapa kasus dan putusan pengadilan antara lain sebagai berikut.

Kasus, antara Khairul Nasri dan Ratna Juwita (Penggugat) dengan PT. Subur Bros Perwakilan Pasaman, Driektorat Jenderal Bina Marga Departemen PU Provinsi Sumatera Barat (Para Tergugat).⁶ Dimana tergugat telah menguasai tanah objek perkara. Objek perkara ini adalah Sertifikat Hak Pakai No. 01 Maret 1977 Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor: 8/Pdt.G/2017/PN Lbs, tanggal 20 April 2018,

Kasus, antara Sofyan, BA yang dalam perkara ini bertindak sebagai Mamak Kepala Waris dalam kaum yang selanjutnya disebut Penggugat, dengan Departemen Kehutanan c/q Kepala Kesatuan Pemangku Hutan (Dinas Kehutanan) Kabupaten Pesisir Selatan di Painan yang selanjutnya disebut Tergugat I, Kepala Pertanahan Nasional c/q Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Sumatera Barat c/q Kepala Kantor Pertanahan Pesisir Selatan yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II. Objek perkara ini adalah Sertifikat Hak Pakai no. 01/1981 tanggal 02 Oktober 1981, tercatat atas nama Departemen Kehutanan c/q kepala bagian Kesatuan Pemangku Hutan (Dinas Kehutanan) Kabupaten Pesisir Selatan. Menurut Retno Nurul Yaumi,⁸ bahwa dari dua kasus diatas dan putusnya, menimbulkan pertanyaan kenapa Hakim tidak menggunakan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai acuan dalam memutuskan perkara tetapi hakim menentukan lain diluar dari ketentuan tersebut.

Kasus, antara Drs. Andi Jindar Pakki Cs/ahli waris dari Almarhum Haji Andi Pakki (Para Penggugat) dengan PT.Telekomunikasi Indonesia Tbk (PT Telkom), Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan, Pemerintah Kabupaten Gowa (para tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat). Majelis hakim pada tingkat peninjauan kembali mempunyai pertimbangannya sendiri untuk mengadili perkara sebagaimana tersebut diatas bahwa tanah yang dikuasai oleh tergugat dalam hal PT.Telkomsel Tbk, berpendapat bahwa: penggugat sudah mengetahui penguasaan atas peralihan objek sengketa terjadi sejak tahun 1976 dan baru sekarang diajukan gugatan (2 kali gugatan). Munculnya sengketa tanah ini disebabkan oleh pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang masih kabur mengenai siapa pemegang hak sesungguhnya, penerbitan sertifikat, alat-alat pembuktian, adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan guna mendapat hak milik atas tanah tersebut. Menurut Muh Nabil

⁸ Retno Nurul Yaumi, *Penerapan Asas Rechtsverwerking Dalam Perolehan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Di Sumatera Barat)*, Tesis: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang 2024, h. 5-6

Falaq,⁹ bahwa Asas *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah mengacu pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 merupakan pengadopsian dari hukum adat Dimana jika tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai secara terus menerus oleh pihak lain, maka pihak lain dapat memperoleh tanah tersebut dengan cara itikad baik, maka Pemerintah memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking*.

Selain kasus-kasus tersebut diatas, juga berbagai kasus sengketa tanah yang terjadi antara pemerintah daerah dengan masyarakat dimana keberadaan masyarakat yang menempati suatu bidang tanah selama lebih dari 5 (Lima) tahun, belasan tahun bahkan berpuluh-puluh tahun, atas tanah tersebut dan telah memperoleh sertifikat hak milik, sudah lebih dari 5 (Lima) tahun, namun pemerintah daerah terkadang mengkleim bahwa hak atas tanah dimaksud adalah milik dan/ atau dikuasai oleh pemerintah daerah setempat. Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas dan mengingat berbagai ahli memberikan pendapat yang berbeda-beda tentang istilah *rechtsverwerking* ada yang mengatakan sebagai suatu lembaga, ada yang menyebutkan sebagai suatu prinsip atau asas ada juga menyebutkannya sebagai doktrin dan juga disebut sebagai suatu konsep.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini penulis mempergunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penititan deskritif analitis terhadap peraturan perundang-undangan dan menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier melalui prosedur pengupulan bahan hukum dan analisis bahan hukum untuk mendapatkan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepemilikan Hak atas Tanah Melalui Konsep *Rechtsverwerking*

Menurut A P Parlindungan,¹⁰ pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. Pengertian pendaftaran tanah meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah demikian pun PP Nomor 24 1979 jo, PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa: "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda buktihaknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya". Pengertian dan/ atau definisi di atas dapat diketahui bahwa yang menjadi obyek-obyeknya adalah bidang tanah

⁹ Muh Nabil Falaq, Skripsi: *Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Rechtsverwerking*, Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, Makassar. 2023, h. 6

¹⁰ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), h. 1819.

dan satuan rumah susun mengenai letak batas luas serta bangunan yang ada di atasnya. Data yuridis sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) PP Nomor 24 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.¹¹ Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perrundang-undangan antara lain yaitu: a). Dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA dan; b). Dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 1979), jo Pasal 1 angka 9 PP No.18 Tahun 2021.

Pendaftaran tanah menurut ketentuan UUPA sebagaimana disebutkan diatas menyebutkan sebagai berikut: Pasal 19: Aya (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Aya (2) “menentukan Pendaftaran tanah tersebut meliputi: a). Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; b). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hakhak tersebut; c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23: Ayat (1) “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”. Ayat (2): “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”. Pasal 38: Ayat (1) “Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”. Ayat (2) “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.

Pendaftaran tanah menurut ketentuan PP Nomor 24 1979 jo, PP No.18 Tahun 2021. sebagaimana disebutkan diatas antara lain sebagai berikut: Peraturan Pemerintah dimaksud merupakan peraturan peksananaan dari Pasal 19 UUPA yang mana dalam PP No. 24 1979 terdapat Asas dan tujuan pendaftaran tanah; Penyelenggara dan pelaksana pendafataran tanah; Objek pendaftaran tanah; Satuan wilayah dan tata usaha pendaftaran tanah; Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali; Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis; Pembuktian hak dan pembukuannya; Penerbitan sertifikat; Penyajian data fisik dan data yuridis; Penyimpanan daftar umum dan dokumen; Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya; Penerbitan sertifikat pengganti; Biaya pendaftaran tanah; Sanksi hukum; Ketentuan peralihan dan Ketentuan penutup.¹²

Adapun asas-asas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 1979 adalah sebagai berikut: a) Asas Sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah; b) Asas Aman, bahwa dalam pendaftaran tanah di maksudkan agar di selenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri; c) Asas Terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah di maksudkan agar terjangkau bagi pihak pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau

¹¹ Ibid. h. 520

¹² Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 150

oleh para pihak yang memerlukan; d) Asas Mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertahanan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat; e) Asas Terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.¹³

Tujuan dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 1997 bertujuan untuk: a). untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; b). untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar; c) . untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnyanya perbuatan hukum mengenai tanah. Akan tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnyanya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hipotik/hak tanggungan. Sebelum didaftarkan di Kantor Pertanahan, hipotik/hak tanggungan itu belum mengikat secara hukum.

Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar bukan berfungsi untuk sahnyanya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnyanya perbuatan itu. Alat bukti itu adalah sertifikat yang didalamnya disebut adanya perbuatan hukum itu dan bahwa pemiliknya sekarang adalah pembeli atau yang menerima hibah atau yang memperoleh penukaran. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Disinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan pembuat UUPA yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat Indonesia.

Konsep *rechtsverwerking* dapat pula diartikan sebagai hilangnya hak atau lepasnya hak seseorang karena tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Pengaturan mengenai konsep *rechtsverwerking* yang dikenal dalam hukum adat diakomodir melalui Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 1997 menegaskan bahwa: “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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

¹³ Boedi Harsono, *Op. Cit.* h. 557

apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Pengaturan mengenai tidak dapat lagi seseorang menuntut pelaksanaan hak selama jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 1997 yang kemudian dipertegas pula pada Pasal 64 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Selanjutnya ditulis PP No 18 2021) yang merupakan Perubahan atas PP Pendaftaran Tanah. Kebijakan ini merupakan realisasi perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang beritikad baik.¹⁴ Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 merupakan penerapan dari konsep hukum adat, yang dikenal dengan nama *Rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah kalau tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuas pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.¹⁵

Konsep inilah yang diambil oleh hukum agraria kita sebagai suatu lembaga dan/atau konsep *rechtsverwerking*. Konstruksi hukumnya adalah apabila selama lima tahun pemegang hak atas tanah lalai untuk menguasai dan menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya serta membiarkan tanahnya dikuasai dan didaftarkan untuk memperoleh hak milik berupa sertifikat oleh pihak lain yang beritikad baik sedangkan pemilik tanah semula tidak mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan telah menerlantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat.

Rechtsverwerking merupakan suatu prinsip atau asas dalam hukum agraria yang menjelaskan bahwa seorang pemilik tanah yang meninggalkan tanahnya terlantar dalam waktu tertentu dan membiarkan orang lain menduduki, mengurus dan mengambil manfaat dari tanah tersebut, sehingga menyebabkan pemilik semula kehilangan hak atas tanahnya.¹⁶ Pengertian *rechtsverwerking* dalam berbagai literatur yang dikemukakan oleh beberapa ahli antara lain yaitu: Subekti, sebagaimana dikutip oleh oleh Widodo Dwi Putro, Dkk,¹⁷ mengemukakan bahwa: *rechtsverwerking* adalah sikap seseorang yang menunjukkan bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu haknya. J Satrio,¹⁸ mengartikan *rechtsverwerking* sebagai merelakan hak, dimana seseorang menyatakan ia tidak mau lagi menggunakan hak yang di miliknya. Sedangkan menurut Algra sebagaimana dikutip oleh Irawan Soerodjo,¹⁹ *rechtsverwerking* diartikan sebagai akibat yang timbul dari suatu pelepasan hak atau akibat yang timbul karena tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh seseorang oleh hukum, sehingga sesuatu hak menjadi hilang.

Hukum Adat dikenal konsep hukum yang kemudian diadopsi ke dalam hukum tanah nasional yaitu *rechtsverwerking*. konsep *rechtsverwerking* merupakan lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, apabila tanah yang bersangkutan selama waktu

¹⁴ Desi Apriani dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021), 227, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*. (Jakarta: Penerbit Jembatan, 1997), h. 67.

¹⁶ Nurhasan Ismail. “*Rechtsverwerkin dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Tanah Nasional*”. *Jurnal Mimbar Hukum* 19, no. 2 (2007), h. 3.

¹⁷ Widodo Dwi Putro, Dkk. *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. (Jakarta: LeIP: 2008), h. 66.

¹⁸ J Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang, dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*... h. 71

¹⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Surabaya: Arkola, 2002).

yang lama, tidak diusahakan atau dikerjakan oleh pemegang haknya serta dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka akan berdampak adalah hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.²⁰

Daluwarsa berkaitan dengan adanya jangka waktu tertentu yang dapat mengakibatkan seseorang mendapatkan suatu hak milik (*acquisitive verjaring*) atau juga karena lewat waktu menyebabkan seseorang dibebaskan dari suatu penagihan atau tuntutan hukum (*inquisitive verjaring*). Selain itu diatur juga hal-hal mengenai “pelepasan hak” atau “*rechtsverwerking*” yaitu hilangnya hak bukan karena lewatnya waktu tetapi karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan suatu hak.²¹

Rechtsverwerking terutama didasarkan pada sikap seseorang dimana dapat disimpulkan, bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu hak, dia (yang semula berhak) dianggap telah melepaskan haknya atas suatu bidang tanah yang bersangkutan, sebaliknya orang yang menguasainya secara terus menerus memperoleh hak. Lain dari daluwarsa (*verjaring*) yang semata-mata didasarkan pada waktu saja.

Syarat dalam penerapan konsep *Rechtsverwerking* menurut Rini Ardiyanti,²² antara lain yaitu: 1). Secara nyata menduduki dan menguasai tanah yang semulanya merupakan hak orang lain dengan itikad baik Konsep *rechtsverwerking* diadopsi dari Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana apabila suatu tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 pelaksanaannya. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan kesempatan kepada pihak yang memperoleh dan menguasai tanah dengan itikad baik untuk menghakikan tanah tersebut sampai sertifikatnya diterbitkan. Pasal ini melindungi pihak yang memperoleh dan menguasai tanah dengan itikad baik, dengan kata lain pasal ini menerapkan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak oleh pihak lain yang merasa punya hak atas tanah. 2). Berlangsung selama sekian waktu Sehubungan dengan apa yang disebut sebagai *rechtsverwerking* atau hilangnya hak menggugat, adapun acuan waktu yang digunakan oleh Putusan Mahkamah Agung yang merupakan yurisprudensi cukup bervariasi, tergantung situasi masing-masing kasusnya atau tergantung sifat dan keadaan pendudukannya serta tanah yang bersangkutan serta hukum adat (kebiasaan) setempat berlaku. Namun umumnya pada Putusan Mahkamah Agung hilangnya hak menggugat, apabila telah setelah 14 tahun, 15 tahun, 25 tahun, atau 50 tahun sejak terjadi peralihan hak. Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak berpatokan pada jangka waktu 5 tahun yang ditentukan oleh PP Nomor 24/1997 karena terdapat juga Putusan yang membenarkan pengadilan di tingkat bawah menerima gugatan yang baru diajukan setelah 8 tahun. Artinya seseorang yang telah menguasai suatu bidang tanah selama 20 tahun dan mengusahakan tanah tersebut menjadi lahan produktif, serta dengan itikad baik dan secara terus menerus, misalnya, maka ia berhak untuk memiliki tanah tersebut. Dan seseorang yang telah menelantarkan tanahnya selama 20 tahun, ia dianggap telah melepaskan haknya secara diam-diam, dalam berbagai yurisprudensi ditentukan lamanya waktu dalam

²⁰ Sri Hajati, et al, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media. 2021), h. 335.

²¹ I Lutfi Nasution, *Sambutan Ka. BPN pada Seminar Tentang Efektivitas Lembaga “Rechtsverwerking” Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif*, Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti, 2002.

²² Rini Ardiyanti. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak)* (Skripsi: Universitas Hasanuddin. 2014), h. 38

lembaga atau konsep *rechtsverwerking* yakni 15 tahun, 18 tahun, 20 tahun dan yang terlama adalah 30 tahun. 3). Secara terus menerus dan tidak terputus Pemberlakuan lembaga atau konsep *rechtsverwerking* ini tidak hanya dilakukan dengan itikad baik semata, karena orang tersebut juga harus menguasai tanah itu secara nyata. Artinya seseorang dapat dikatakan berkuasa atas suatu bidang tanah apabila dalam sekian waktu yang lama berlangsung secara terus menerus dan tidak pernah terputus dan dalam kedudukan berkuasa orang tersebut tidak mendapatkan teguran, komplain, permintaan keluar, pengosongan lokasi atau menyerahkan tanah tersebut dalam bentuk apapun dari pihak yang semula berhak.

Adapun beberapa contoh Putusan Mahkamah Agung yang mengakui eksistensi kepada kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking*, antara lain yaitu sebagai berikut:²³ 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.200 K/Sip/1974: "Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi bahwa Hukum Adat tidak mengenal kadaluwarsa dalam hal warisan, tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan kadaluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih, maka Para Penggugat Asal dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*); 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.210/K/Sip/1055: "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan tanahnya sampai dengan 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*);" 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.329 K/Sip/1957: "Orang yang membiarkan tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain, dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*)."

Berdasarkan uraian prosedur kepemilikan hak atas tanah melalui konsep (*rechtsverwerking*) yang telah diuraikan di atas, maka hemat penulis bahwa apabila berpedoman pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 32 PP Nomor 24 1979, maka untuk memperoleh sertifikat hak milik, dalam kaitannya dengan perolehan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* yang mengharuskan dibuktikan terlebih dahulu adalah: 1) Pertama, adanya bukti kepemilikan atas tanah berupa „sertipikat“ yang didalamnya terdapat bukti data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data ada dalam surat ukur dan buku tanah; 2) Kedua, terbitnya sertipikat atas tanah yang dimaksud diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata; 3) Ketiga, tidak adanya keberatan/gugatan dari pihak yang merasa memiliki hak terhadap tanah tersebut dalam jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun setelah sertikat hak milik diterbitkan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Melalui Konsep *Rechtsverwerking*

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Untuk itu pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 (Selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945) memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah menjelaskan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) tersebut secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan Negara hanya diberikan suatu kewenangan untuk menguasai yang berarti hanya sebatas berkuasa atas suatu atau memegang

²³ Tri Prasetyo Wahyu, dkk. 2015. *Konsep Rechtsverwerking Dalam Putusan Pengadilan*.[https://cfpmknuns.com/wp-content/uploads/2020/04/TRI-Prastyo Wahyu Santoso.Pdf](https://cfpmknuns.com/wp-content/uploads/2020/04/TRI-Prastyo%20Wahyu%20Santoso.Pdf)

kekuasaan atau sesuatu sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia. Dalam mengatur kepemilikan hak atas tanah, maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dengan sendirinya terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakekat dari UUPA meletakkan dasar-dasar bagi hukum agrarian nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara.²⁴

Hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 dan pasal 53 UUPA diuraikan menjadi tiga (3) bagian, yaitu: 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap; 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang; 3) Hak atas tanah bersifat sementara.²⁵ Boedi Harsono,²⁶ menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hubungan antara orang dengan bend dalam konsep hukum merupakan hubungan yang disebut 'Hak'. makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "*property right*". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya, dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni Perlindungan dan hukum. Perlindungan hukum dibedakan dalam 2 (Dua) bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dititikberatkan pada upaya pencegahan sedangkan perlindungan hukum represif dititikberatkan pada upaya penyelesaian.²⁷

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan di lain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo,²⁸ adalah memberikan sebuah perlindungan akan hak asasi manusia yang dirugikan orang lain yang tujuannya agar

²⁴ Hasan Wargakusumah, *Loc. Cit*, h. 9-10

²⁵ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2005), h. 110

²⁶ Boedi Harsono, *Loc. Cit*. h. 24

²⁷ Saptosih Ismiati, *KDRT dan HAM*, (Yogyakarta: Deepublish, 2010), h. 14

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000). h 53

masyarakat dapat menikmati hak-haknya dimata hukum. Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan sebuah upaya melakukan perlindungan terhadap harkat serta martabat yang dimiliki manusia dan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum.

Sarana perlindungan hukum terdiri dari 2 (Dua) macam, yaitu: 1) Sarana perlindungan hukum preventif: perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Adanya keberatan ini bertujuan sebagai sarana pencegahan terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif penting dalam tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. 2). Sarana perlindungan hukum represif: Perlindungan hukum represif tujuannya untuk penyelesaian sengketa yang ditangani oleh Pengadilan Umum dan Administrasi di Indonesia. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Adapun perlindungan hukum secara preventif yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah berdasarkan konsep *rechtsverwerking* diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana ditegaskan dalam Peraturan tersebut bahwa sertifikat yang telah timbul selama 5 Tahun dengan adanya unsur itikad baik, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat. Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut, tidak dapat lagi menuntut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu mereka tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.²⁹ Pemegang hak atas tanah berdasarkan konsep *rechtsverwerking* juga diberikan perlindungan represif terhadap gugatan dalam pengadilan. Ketentuan ini merupakan penyempurnaan dan penegasan terhadap sistem publikasi negatif bertendensi positif dari pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan konsep *rechtsverwerking* tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Sebagaimana tujuan sistem hukum pertanahan yaitu terciptanya masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera. Oleh karena itu pilihan penggunaan sistem hukum pertanahan pada stelsel publisitas negatif berunsur positif mestinya berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yaitu mewujudkan ketertiban dan keteraturan, kedamaian serta keadilan.

Berdasarkan uraian diatas dalam kaitan dengan perlindunan hukum atas kepemilikan hak atas melalui konsep *rechtsverwerking*, maka hemat penulis, apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu ia membiarkan tanahnya terlantar tidak terurus dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik dalam jangka waktu yang lama secara nyata dan apabila yang empunya tanah tersebut dalam kurung waktu yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan tidak mengajukan keberatan baik melalui Badan Pertanahan Nasional setempat maupun tidak mengajukan

²⁹Annisa Aulia dan I Made Auliana. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah". *Makalah*. 2022. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/20548/13484/>.

gugatan ke pengadilan, maka yang bersangkutan tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya, karena dianggap telah melepaskan haknya atau telah merelakan haknya oleh sebab itu orang lain yang dianggap beritikad baik sebagai yang berhak memiliki tanah tersebut, melalui konsep *rechtsverwerking*, harus mendapat perlindungan hukum baik perlindungan hukum preventif. Secara preventif bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik perlindungan hukum preventif yang diberikan bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik yakni telah di atur di dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: Ayat (1): “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Ayat (2): “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka 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 mengenai penguasaan tanah atau penerbitan.

KESIMPULAN

Prosedur kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking* yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah: bahwa orang yang menguasai tanah tersebut secara terus-menerus dan secara nyata dengan beritikad baik dan selama bertahun-tahun atau setidaknya-tidaknya dalam jangka waktu yang lama, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkannya untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah dimaksud. Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking*, maka kepemilikan harus beritikad baik dan telah mempunyai sertifikat hak milik atas tanah melalui konsep *rechtsverwerking*, dengan jangka 5 (lima) tahun atau lebih serta pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak mengajukan keberatan kepada instansi terkait atas penerbitan sertifikat tersebut serta tidak mengajukan gugatan ke pengadilan dengan demikian ia telah melepaskan haknya atau merelakan haknya oleh sebab itu pihak yang menguasai tanah dimaksud harus mendapat perlindungan hukum.

REFERENSI

- A P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Annisa Aulia dan I Made Auliana. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah”. *Makalah*. 2022. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/20548/13484/>.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Jembatan, 1997.
- Desi Apriani dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021), 227, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Harsono Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakt. 2007.
- I Lutfi Nasution, *Sambutan Ka. BPN pada Seminar Tentang Efektivitas Lembaga "Rechtsverwerking" Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif*, Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti, 2002.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2002.
- J Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang, dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2016.
- Muh Nabil Falaq, Skripsi: *Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Rechtsverwerking*, Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, Makassar. 2023.
- Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Nurhasan Ismail. "Rechtsverwerkin dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Tanah Nasional". *Jurnal Mimbar Hukum* 19, no. 2 2007.
- Retno Nurul Yaumi, *Penerapan Asas Rechtsverwerking Dalam Perolehan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Di Sumatera Barat)*, Tesis: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang 2024.
- Rini Ardiyanti. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak)*, Skripsi: Universitas Hasanuddin. 2014.
- Saptosih Ismiati, *KDRT dan HAM*, Yogyakarta: Deepublish, 2010.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sri Hajati, dkk, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prenada Media. 2021.
- Sultan Pratama Beta, "Perbandingan Sistem Peralihan Hak Milik Menurut KUHPerdota Dan UndangUndang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960" *Jurnal Lex Privatum* 7, no.5 (2020).
- Tri Prasetyo Wahyu, dkk. 2015. *Konsep Rechtsverwerking Dalam Putusan Pengadilan*. <https://cfpmknuns.com/wp-content/uploads/2020/04/TRI-PrastyoWahyuSantoso.Pdf>.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Widodo Dwi Putro, Dkk. *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP: 2008.
- Yunastiti Purwaningsih. "Ketahanan Pangan: Situasi, Permasalahan, Kebijakan, dan Pemberdayaan Masyarakat". *Jurnal Ekonomi Pembangunan* 9, no. 1 (2008).