

**EKSISTENSI PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK DALAM  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH MENURUT HUKUM PERTANAHAN NASIONAL**

**(Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor:120 PK/pdt/2013)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**Helmy Iskandar Tarigan**

**1706200324**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 08 April 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : HELMY ISKANDAR TARIGAN  
**NPM** : 1706200324  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : EKSISTENSI PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM PERTANAHAN NASIONAL (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/Pdt./2013)

**Dinyatakan** : (B+) Lulus Yudisium dengan Predikat sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Sekretaris

  
**Dr. FAISAL, SH., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

  
**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum

2. HARISMAN, S.H., M.H

3. Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum

1.

2.

3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsuMEDAN](https://www.facebook.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.instagram.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.youtube.com/umsuMEDAN)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : HELMY ISKANDAR TARIGAN  
**NPM** : 1706200324  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : EKSISTENSI PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK  
DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI  
PEMEGANG HAK ATAS TANAH MENURUT  
HUKUM PERTANAHAN NASIONAL (Studi Putusan  
Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120  
PK/Pdt./2013)

**PENDAFTARAN** : 06 April 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**PEMBIMBING**

Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum  
NIDN: 0011066201



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumsumedan](#) [umsuumsedan](#) [umsuumsedan](#) [umsuumsedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : HELMY ISKANDAR TARIGAN  
**NPM** : 1706200324  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : EKSISTENSI PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK  
DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI  
PEMEGANG HAK ATAS TANAH MENURUT  
HUKUM PERTANAHAN NASIONAL (Studi Putusan  
Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120  
PK/Pdt./2013)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 27 November 2021

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum  
NIDN: 0011066201



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t umsumedan](https://www.tumblr.com/umsumedan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Helmy Iskandar Tarigan

NPM : 1706200324

Fakultas : Hukum

Prodi/bagian : Ilmu Hukum/Perdata

Judul Skripsi : Eksistensi Penerapan Asas Pelepasan Hak Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Nasional (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/Pdt/2013)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri. Kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 8 April 2022

Saya yang menyatakan



**Helmy Iskandar Tarigan**

**NPM. 1706200324**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : HELMY ISKANDAR TARIGAN  
**NPM** : 1706200324  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : Eksistensi atas penerapan asas pelepasan Hak (*Rechtverwerking*) dalam Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Agung No. 120 PK/pdt/2013)  
**Pembimbing** : Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., SH., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
18/10.2021	Perbaiki latar belakang	[Signature]
22/10.2021	Menambah contoh kasus	[Signature]
26/10.2021	Perbaiki susunan tulisan	[Signature]
30/10.2021	Perbaiki Dikemi Operasional	[Signature]
6/11.2021	Perbaiki Bab II	[Signature]
11/11.2021	" Bab III	[Signature]
15/11.2021	" Bab IV	[Signature]
20/11.2021	" Bab IV (Simpulan)	[Signature]
22/11.2021	ACC. Untuk diujikan	[Signature]

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

**DOSEN PEMBIMBING**

(Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., SH., M.Hum)

## ABSTRAK

**Eksistensi penerapan Asas Pelepasan Hak dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/pdt/2013)**

**Helmy Iskandar Tarigan**

**NPM . 1706200324**

Tercapainya perlindungan hukum hak atas tanah merupakan sasaran tujuan yang ingin dicapai oleh setiap pemegang hak, dan untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut telah ditetapkan asas *rechtsverwerking* di dalam PP No.24 Tahun 1997 yang memberi batas waktu hingga 5 tahun Sertifikat masih dapat digugat oleh pihak lain. Namun dalam kenyataannya setiap orang yang merasa memiliki bukti yang cukup masih diberi kesempatan untuk mematahkan kebenaran data yang tertuang dalam Sertifikat meskipun masa 5 tahun sudah terlampaui.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis eksistensi dalam penerapan asas *rechtverweering* dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional berdasarkan putusan pengadilan perkara Nomor: 120 PK/pdt/2013. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan metode pendekatan konseptual, peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang terkait yang berkaitan dan menjelaskan mengenai permasalahan dari bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku, jurnal serta literatur-literatur dan sitasi terkait penerapan asas *rechverwerking*.

Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa Penerapan asas *Rechverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional pada pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan pengadopsian dari hukum adat dan bukan merupakan ketentuan baru dimana konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini, Namun Penerapan asas *rechverwerking* berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara No.120PK/pdt/2013, Majelis Hakim memutuskan perkara ini berdasarkan persangkaan hukum tanpa melihat perolehan hak atas tanah berupa sertipikat apakah telah memenuhi asas itikad baik dan terpenuhi tidaknya unsur-unsur kumulatif yang termaktub pada pasal 32 ayat 2 peraturan Pemerintah Nomo. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

**Kata Kunci: Ekistensi , Penerapan *Rechverwerking*, Perlindungan hukum , hak atas tanah**

## KATA PENGANTAR



*Bismillahirrahmanirrahim.*

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Tiada mengenal lelah untuk terus memanjatkan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Eksistensi penerapan Asas Pelepasan Hak dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/pdt/2013)”**.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dan perhatian dari orang-orang yang menyayangi saya dan mendukung dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih yang terdalam dan teristimewa di haturkan kepada orang yang paling berjasa yakni Ibunda tersayang Alm. Senang Br. Barus wanita yang paling berjasa, yang selalu memberikan motivasi dan merupakan inspirasi hidup bagi penulis dan ucapan terima kasih juga di haturkan kepada Ayahanda tercinta Ismail Hardi Tarigan yang telah mendidik dengan sangat baik yang penulis hingga menjadi seperti sekarang ini. Penulis rasakan selama ini, ayahanda dan Alm. bunda tidak pernah menyerah untuk mendidik dengan penuh curahan kasih sayang dalam mendidik dan membesarkan anak- anaknya.

Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan dan rezeki yang melimpah kepada Ayahanda dan teruntuk Ibunda tercinta, Semoga Allah SWT memberikan tempat terbaik disisiNya, Aamiin ya Rabbal alamin.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Almh Ibu saya yang dengan penuh kasih membesarkan saya dengan penuh kasih sayang yang hingga membuat saya menjadi pribadi yang tidak letih memperbaiki diri sampai dini dan seterusnya, dan terimakasih kepada bapak saya yang telah mendedikasikan dirinya menjadi pria yang hebat dan menjadi nurai tauladan bagi saya dan saudara-saudari saya dikeluarga.
2. Bapak Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Prof.Dr. Agussani, M.AP.
3. Bapak Prof. Dr. Muhammad Arifin, SH.,M.H. selaku Wakil Rektor I dan serta seluruh Wakil Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Faisal, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Zainuddin S.H, M.H, Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Atikah Rahmi, S.H, M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Nurhilmiyah,S.H, MH. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata FakultasHukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
8. Bapak Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, H., S.H., M.Hum Selaku Dosen Pembimbing, yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran membimbing penulis sehingga tesis ini selesai dengan baik.
9. Bapak dan Ibu Dosen telah mengajar saya selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

10. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik kepada mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya terhadap diripenulis.
11. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan saya kepada Ayu, Nana, Dary, Yoga, Nisa, Ijol, wanda, dan Handoko serta yang lainnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
12. Terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu yang telah memberikan sumbangsinya baik moril maupun materil.

Penulis tidak lebih dari manusia biasa, di sadari bahwa penulisan Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Atas bantuan dan dukungan segenap orang dalam penyelesaian Skripsi ini, namun pada akhirnya sebagai insan biasa yang tidak luput dari salah dosa, maka dari pada itu terlebih dahulu penulis mengucapkan maaf dan di ucapkan sekali lagi ribuan terima kasih kepada semuanya.

Terima Kasih.

Medan, 8 April 2022

**Hormat Saya**

**Penulis,**

**HELMY ISKANDAR TARIGAN**

**NPM. 1706200324**

## DAFTAR ISI

Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	9
2. Faedah Penelitian.....	10
B. Tujuan Penelitian .....	11
C. Defenisi Operasional.....	11
D. Keasliaan Penelitian .....	13
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	15
2. Sifat Penelitian.....	15
3. Sumber Data .....	15
4. Alat Pengumpulan Data.....	17
5. Analisis Data .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>18</b>
1. Tinjauan Umum Tentang Hak atas Tanah .....	18
2. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	28
3. Tinjauan Umum Tentang Rechtsverwerking .....	29
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>

A. KEBERADAAN ASAS PELEPASAN HAK (RECHTVERWERKING) DALAM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL.....	33
B. IMPLEMENTASI ATAS PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK( <i>RECHTSVERWERKING</i> ) DALAM PENDAFTARAAN TANAH NASIONAL.....	37
C. ANALISIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG DALAM PERKARA NOMOR. 120 PK/pdt/2013 ATAS EKSISTENSI PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK ( <i>Rechtsverwerking</i> ) DALAM PERLIUNDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH.....	57
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	69
A. KESIMPULAN .....	69
B. SARAN .....	70
Daftar Pustaka .....	71

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **A. Latar Belakang**

Istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan tepat pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Nawacita dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), *yaitu Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.*

Dengan terejawantahkan pengaturan tentang UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan mengakomodir kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kedayagunaan atas keberlakuan UUPA adalah untuk menjadi fundamental atau dasar-dasar bagi penyusunan kerangka hukum agraria nasional yang akan menjadi alat untuk membawa kesejahteraan, kemakmuran dan keadilan bagi masyarakat, bangsa, negara, dan terutama rakyat yang berprofesi sebagai petani. Dalam rangka memanifestasikan masyarakat yang adil dan sejahtera, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta Menyusun pranata hukum guna memberikan jaminan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Jaminan hukum bagi kepemilikan hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah, atau istilah umum yang dikenal dengan pendaftaran sertipikat tanah.

Tanah sangat dibutuhkan pada kehidupan makhluk hidup khususnya manusia dalam melangsungkan hidupnya. Mengingat begitu pentingnya tanah tersebut pemerintah menyarankan agar setiap tanah yang dimiliki diharapkan sudah bersertipikat supaya tanah tersebut memiliki kepastian hukum, baik kepastian hak maupun kewajiban potensial yang menyertainya demi kepastian kelompok yang lebih luas ( Pasal 14 dan 18 Undang-Undang Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah ) maka hubungan hukum dan perbuatan hukum atas tanah harus didaftarkan secara tertulis baik posisinya, subyek yang menguasai atau yang berhak, maupun jenis.<sup>1</sup>

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS Al-Nur (27): 42, yang artinya<sup>2</sup> : *“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”* Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS Al-Hadid (57): 7, yang artinya<sup>3</sup> : *“Dan nafkahkanlah*

---

<sup>1</sup> Gede Agus Sudarmawan, I Gede Surata. *‘Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti karena hilang di kantor pertanahan kabupaten buleleng’*, Volume. 5, Nomor. 2, 2017, Jurnal Hukum <https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/download/488/413> Diakses tanggal 8 Juli 2021

Pukul 05:10

<sup>2</sup> S Al-Nur (27): 42

<sup>3</sup> QS Al-Hadid (57): 7

*sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”* Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata<sup>4</sup>, *“Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT., dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”*

Maka dari itu berbagai ayat di atas adalah bahwa secara filosofis tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah tanpa mempertimbangkan nilai-nilai firman-Nya yang telah diperintahkan Berkaitan dengan hal tersebut, juga bisa ditambahkan bahwa Allah SWT. yang menciptakan bumi berikut segenap isinya, tetapi manusia yang diberikan mandat atau tugas untuk mengelolanya dengan sesuai kedayagunaan atas nikmat yang diberikan Allah SWT, dan pula sekaligus akan dimintai tanggung jawabnya. Semua yang ada dimuka bumi diciptakan Allah SWT. untuk kepentingan hidup manusia.

Dalam hukum tanah , kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, seperti yang dinyatakan dalam UUPA Pasal 4 ayat (1)<sup>5</sup> : *“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang”*. Atas ketentuan itu, Maka “tanah” dalam arti yuridis adalah “permukaan bumi”. Dengan begitu maka dapat dikatakan bahwa hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang terbatas dengan ukuran Panjang dan lebarnya.<sup>6</sup>

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya hak

---

<sup>4</sup> Ria Fitri, ‘*Tinjauan tanah terlantar dalam perspektif hukum islam*’, (2011), Nomor. 55, KanunJurnal Ilmu Hukum, <http://e-repository.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/6249> Diakses pada Tanggal 10 Juli 2021 Pukul 10:47

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, (Jakarta,1960)

<sup>6</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2020, *Hukum Agraria*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, hlm. 11

milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya. Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakseimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, masalah tanah bukan saja masalah yuridis, tetapi menyangkut masalah ekonomi, sosial dan politik. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.<sup>7</sup>

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Mengingat persediaan tanah semakin terbatas, sementara kebutuhan tanah untuk pembangunan semakin meningkat, maka tanah harus dimanfaatkan secara efisien, optimal dan dijaga kelestariannya. Serta pula perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

---

<sup>7</sup> Putri Gloria Ginting, 'Pemberlakuan Asas *Rechtserverwerking* (Pelepasan hak) terhadap pemegang hak atas tanah di kabupaten deli serdang', (2018), Volume. 4, Nomor. 1, Jurnal Ilmiah [12.-GLORIA-PDF.pdf \(jurnalmudiraindure.com\)](#) Diakses pada Tanggal 10 Juli 2021 Pukul 12:10

Melihat kenyataan betapa besar dan pentingnya peran hak-hak atas tanah dalam kehidupan manusia maka pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah harus diarahkan pada peningkatan terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>8</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat 1 UUPA, Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*,<sup>9</sup> artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemilikinya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan. Senada dengan ketentuan tersebut, bahwa Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan<sup>10</sup>. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemilikinya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya.

Sengketa pertanahan selalu melibatkan sebagian masyarakat sebagai korban yang awam akibat ketidaktahuan mereka terhadap hukum positif. Namun pada kenyataannya banyak masyarakat didaerah pedesaan bahkan tidak sedikit pula masyarakat kota telah menguasai tanah secara turun temurun akan tetapi tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah-tanah mereka. Apabila diperhatikan secara seksama, bahwa konflik dan sengketa pertanahan adalah sangat erat hubungannya dengan kebijakan hukum pertanahan pada stelsel publisitas negatif (berunsur positif) yang digunakan dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional (BPN), terutama tidak adanya pertanggung jawaban atas produk-produk sertipikat yang dihasilkan dan dikeluarkan BPN.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Rahmat Ramdhani, 2018, '*Beda Nama dan Jaminan Kepastian Sertifikat Hak Atas Tanah*' Medan: Pustaka Prima. hlm. 2

<sup>9</sup> I ketut Oktia Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm.168

<sup>10</sup> H.M Arba, 2015, '*Hukum Agraria Indonesia*', Jakarta: Sinar Grafika, hlm.160

<sup>11</sup> Widhi Handoko, 2014, '*Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan HukumProgresif*',Thafa Media, Yogyakarta, hal. 9

Kelemahan sistem publikasi negatif yang tidak memberikan kepastian hukum, maka dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diatur pada Pasal 32 ayat (2) yang menyebutkan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan di Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.”

Ketentuan ini dengan adanya lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam Hukum Adat dan Yurisprudensi untuk mengatasi kelemahan-kelemahan sistem publikasi negatif apabila ada gugatan dari pihak yang merasa berhak atas suatu tanah yang secara fisik telah dikuasai oleh pihak lain dengan bukti yuridis berupa sertipikat hak atas tanah, serta penerapan lembaga *rechtsverwerking* di dalam putusan pengadilan tersebut.

Pembahasan mengenai penerapan lembaga *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 ini akan dilakukan peneliti dengan menganalisis suatu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung, Nomor: 120 PK/pdt/2013, tanggal 28 November 2013, antara Muhammad Husin Bin Kadir (Penggugat) dengan Departemen Pertahanan Keamanan RI, Kepala Keluarahan Bintaro, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Para Tergugat).<sup>12</sup>

Putusan sebagaimana dimaksud diatas, dimana dalam putusannya Majelis Hakim dalam Tingkat Peninjauan Kembali menggunakan Pasal tersebut sebagai dasar pertimbangannya untuk menyelesaikan perkara tanah yang berkaitan dengan lembaga *rechtsverwerking*, dimana Para Tergugat telah menguasai tanah

---

<sup>12</sup> Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/pdt/2013, tanggal 28 November 2013

objek perkara berdasarkan perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah seluruhnya adalah seluas  $\pm 37.612 \text{ M}^2$  yang dilakukan oleh Mohammad Yasin selaku Kepala Kelurahan Bintaro (tergugat I) dengan Departemen Pertahanan Keamanan RI (Tergugat II) dengan dengan lama hak selama 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 25 februari 1972 hingga berakhir pada tanggal 24 februari 1992, yang sebagian dari sebidang tanah tersebut yang sekarang telah menjadi objek Sengketa tercatat sebagai aset Tergugat III berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. Ad.1/1/31/1969 tentang Ketentuan Pokok Penertiban dan Pemberian Hak Atas Tanah Desa Dalam Wilayah DKI Jakarta (“Kepgub DKI 1969”).<sup>13</sup>

Sementara dilain pihak, penggugat meyakini bahwa pihaknya yang berhak atas tanah objek perkara, karena sebagai ahli waris sah almarhum Kadir Bin Kadim yang semasa hidupnya menguasai tanah tersebut yang diperoleh dari Pada tahun 1976/1977 lembaran girik C.1044, Persil 122 Blok D.II seluas  $14.310 \text{ M}^2$  atas nama wajib pajak Kadir b. Kadim dengan adanya peralihan wilayah Jawa Barat ke Wilayah DKI Jakarta, maka lembaran girik C.1044, Persil 122 Blok D.II seluas  $14.310 \text{ M}^2$  atas nama wajib pajak Kadir b. Kadim yang terletak di Jalan Bintaro Permai, Kelurahan Bintaro termasuk wilayah DKI Jakarta, yang sampai saat ini tanah tersebut belum pernah dijual belikan kepada pihak lain dan tercatat sebagai tanah milik adat. Dan penggugat menjelaskan bahwa Tanah yang disewakan kepada Dephankam tersebut, sebenarnya bukan merupakan tanah bengkok (milik kas desa), tetapi sebagian, seluas  $\pm 20.400 \text{ M}^2$  miliknya (H.M. Yasin) dan sebagian lagi, seluas  $\pm 14.310 \text{ M}^2$  adalah milik Kadir b. Kadim, sebagaimana Bukti girik C 1044 Persil Nomor 122 Blok D.II.

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

Dalam Perkara tersebut, Putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri dan pada tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta, memutuskan untuk mengesampingkan penerapan asas *rechtsverwerking*, dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan agar di satu pihak untuk berpegang pada sistem publikasi negatif dan dilain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum pada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertipikat sebagai tanda buktinya yang menurut Undang-undang Pokok Agraria berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka pihak yang tercantum namanya dalam sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, dan untuk mengetahui tanah tersebut diperoleh secara sah dan dengan itikad baik sebagaimana dimaksudkan Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 harus dibuktikan dipersidangan, dan dalam persidangan karena tidak terbukti tanah semasahidup alm. Kadir bin Kadim hingga pada ahli waris atas Nama M.Husin bin Kadir pada sebidang tanah seluas  $\pm 14.310 \text{ M}^2$ , C Nomor 1044, Persil 122 D II atas nama Kadir bin Kadim yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II (Departemen Pertahanan Keamanan RI) atas dasar perjanjian sewa-menyewa dengan Tergugat I Moh. Yasin (Kepala Kelurahan Bintaro) atas sebidang tanah sebidang tanah persil Nomor I sampai dengan V seluas  $\pm 37.612 \text{ M}^2$  yakni sebagian adalah obyek sengketa, sedangkan selebihnya adalah milik alm. Moh. Yasin, yakni tanah seluas  $\pm 20.400 \text{ M}^2$ , C Nomor 1482, Persil 12 Blok D.1 atas nama Moh. Yasin bin H. Wasir dan sekarang objek tanah terdaftar dalam asset kekayaan tergugat III (Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta) telah dan atau sudah dibayar ganti ruginya kepada Kadir bin Kadim, maka perbuatan Tergugat II (Departemen Pertahanan Keamanan RI) dan Tergugat I (Kepala Kelurahan Bintaro) yang mengubah/ memutasi nama wajib pajak IPEDA atas tanah  $14.310 \text{ M}^2$  dari atas nama Kadir bin Kadim menjadi atas nama dan diklaim sebagai asset kekayaan oleh tergugat III (Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta) dan penyerahan hak atas tanah hak Kadir Bin Kadim tersebut oleh Tergugat II dan Tergugat I kepada Tergugat III adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum.

Berbeda dengan pandangan Majelis Hakim pada tingkat pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, didalam Putusan Pengadilan tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung ini, Majelis Hakim pada Tingkat Peninjauan Kembali mempunyai pertimbangannya sendiri untuk mengadili perkara sebagaimana tersebut di atas bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat

dalam hal ini Departemen Pertahanan Keamanan Republik Indonesia, Majelis menanggapi bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tanah sengketa disewa oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tahun 1972 selama 20 tahun tanpa sepengetahuan dan seijin Kadir bin Kadim, dengan selama 20 tahun tersebut ternyata Kadir bin Kadim tidak pernah terbukti mempersoalkan sewa tersebut dan tidak pernah mengklaim bahwa tanah sengketa adalah miliknya maka menimbulkan persangkaan hukum bahwa hak (yang mungkin dipunyai) telah dilepaskan (*recht verweking*) dan obyek sengketa terbukti bukan milik Penggugat akan tetapi merupakan milik desa yang telah terdaftar sebagai inventaris Tergugat III yang disewakan oleh Tergugat I dalam hal ini M. Yasin sebagai Kepala Desa Bintaro selaku pihak pertama kepada Tergugat II selaku pihak kedua pada tanggal 25 Februari 1972.

Oleh karena itu, Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian, penelitian ilmiah ini dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul : **“Eksistensi penerapan Asas Pelepasan Hak dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/pdt/2013)”**

### **1. Rumusan Masalah**

- a. Apakah faktor yang melatarbelakangi keberadaan asas pelepasan hak (*rechtsverwerking*) dalam Hukum Pertanahan Nasional?
- b. Bagaimanakah eksistensi dalam penerapan asas pelepasan hak (*rechtsverwerking*) dalam memperoleh hak atas tanah menurut system Pendaftaran tanah nasional?
- c. Bagaimanakah analisis putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 120 PK/pdt/2013 atas Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam keberadaan asas pelepasan hak (*rechtsverwerking*) menurut hukum Pertanahan Nasional?

## 2. Faedah Penelitian

Hasil dari penulisan ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat antara lain :

- a. Secara Teoritis, Penulisan skripsi ini dapat dijadikan bahan kajian pranata hukum khususnya hukum keperdataan dibidang Agraria mengenai faktor yang melatarbelakangi keberadaan asas *rechtsverwerking* dalam Catur tertib pertanahan Nasional, mengenai eksistensi dalam penerapan asas *rechtsverwerking* dalam system pertanahan nasional, dan pula mengenai bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap problematika hukum agrarian, khususnya dibidang pertanahan nasional atas keberlakuan asas *rechtverwerking* dalam tatanan hukum pertanahan nasional.)
- b. Secara Praktis, hasil penulisan skripsi ini sebagai pelengkap, penambah sekaligus sebagai karya ilmiah pembeding hasil dari penelitian yang akan datang jika memiliki topik permasalahan yang berkenaan dan atau memiliki kajian yang memiliki sedikit kesamaan dandapat juga dijadikan sebagai khazanah referensi penulisan skripsi berikutnya dan penulisan karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini juga dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat serta , mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum, serta Pihak yang berkepentingan lainnya berkenaan dengan eksistensi penerapan asas *rechtsverwerking* (pelepasan hak) di suatu daerah tertentu dan perspektif hukum pertanahan nasional.

## B. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor yang melatarbelakangi keberadaan asas pelepasan hak dalam Hukum Pertanahan Nasional
- b. Untuk mengetahui eksistensi dalam penerapan asas pelepasan hak dalam memperoleh hak atas tanah menurut system Pendaftaran tanah nasional
- c. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam eksistensi asas pelepasan hak menurut hukum Pertanahan Nasional berdasarkan putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung dalam perkara nomor No. 120 PK/pdt/2013

## C. Defenisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi –definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.<sup>14</sup>

Tujuan Defenisi Operasional itu sendiri yakni guna mempersempit ruang lingkup pemaknaan variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu **“Eksistensi penerapan Asas Pelepasan Hak dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/pdt/2013)”**, defenisi operasional dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Tanah

Tanah adalah Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah dapat diartikan :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.

---

<sup>14</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. ‘*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa FH UMSU*’, Medan: CV .Pustaka Prima, hlm.17

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu, dll) Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 (1) adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.<sup>15</sup>

## **2. Hak atas tanah**

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.<sup>16</sup>

## **3. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah segala upaya yang dilakukan penegak hukum untuk melindungi hak-hak dari subjek hukum agar hak-hak tersebut tidak dilanggar dimana, penegakan hukum ini dijalankan sebagai upaya untuk menjalankan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>17</sup>

## **4. Rechtsverwerking**

Rechtsverwerking adalah lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya atau biasa dikenal dengan pelepasan hak. Lebih lanjut, penjelasan tentang rechtsverwerking ini diuraikan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang 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 apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang bersangkutan maupun tidak ataupun mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

---

<sup>15</sup> H.M Arba, *Op cit*, hlm. 39.

<sup>16</sup> Umar Said Sugianto, 2016, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 33

<sup>17</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana, hlm 12.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Untuk mentelaah dan mengetahui keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Eksistensi penerapan Asas *Rechtsverwerking* dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional,”. Bahwa belum pernah dilakukan penulisan skripsi dengan judul tersebut di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun di lain sisi terdapat judul yang memiliki topik yang memiliki sedikit kesamaan namun substansinya berbeda berdasarkan analisis penelitian. Penulis menulis skripsi ini berdasarkan hasil wawancara dari beberapa informan dan literatur-literatur yang diperoleh dan didapatkan diperpustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul skripsi, media cetak, dan elektronik dan juga melalui bantuan para pihak. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang memiliki sedikit kesamaan dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Skripsi atas nama Maulvi Fafizh Abdullah, NIM. 201220110312333, Mahasiswa Fakultas Hukum Muhammadiyah Malang Tahun 2018 yang berjudul “Implementasi Pelepasan Hak atas Tanah untuk pembangunan jalan umum di desa seteluk atas”. Skripsi ini merupakan penelitian yang menggunakan metode empiris.
2. Skripsi atas nama Uzakkir Ahmad, dengan NIM: 10500113016, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Tahun 2017 yang berjudul “Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kecamatan Sinjai Timur)”. Skripsi ini merupakan penelitian yang menggunakan metode lapangan (*Field Research*).

Secara kerangka fikir, kerangka pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas memiliki sedikit kesamaan berkenaan dengan pembahasan pelepasan hak atas tanah dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini mengenai pelepasan hak atas tanah. Namun, secara substansi penelitian maupun metode dan pendekatan penelitian, hal ini memiliki perbedaan mendasar

terhadap penulisan skripsi yang sedang penulis konstruksikan.

Bahwa belum pernah dilakukan penulisan skripsi dengan Judul “Eksistensi penerapan Asas *Rechtsverwerking* dalam Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 120 PK/pdt/2013)” tersebut di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penulis juga menelusuri berbagai judul karya ilmiah yang tersedia dalam platform publisitas karya ilmiah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan pelbagai platform publisitas karya ilmiah di universitas lainnya, bahwa penulis belum menemukan judul karya ilmiah yang memiliki kesamaan secara substansi dengan judul karya ilmiah yang penulis sedang teliti. Jikalau pun ada, hal itu diluar sepengetahuan penulis dan tentu saja substansinya berbeda dengan substansi dalam skripsi yang penulis sedang teliti ini. Oleh karena itu, penulis menyatakan bahwa skripsi ini adalah karya asli penulis dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian adalah suatu proses atau kegiatan mencari data dalam rangka menjawab masalah penelitian.<sup>18</sup> Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, adapun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>19</sup> Metodologi penelitian ini saya lakukan dengan normatif yuridis dan bersifat deskriptif. Metode penelitian ini mengandung suatu penggambaran atas landasan teori yang berdasarkan buku-buku dan tulisan karya ilmiah. Maka dari itu dalam penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian yang lazim digunakan.

---

<sup>18</sup> Rianto Adi, 2015, ‘*Aspek Hukum dalam penelitian*’, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.Hlm 4

<sup>19</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, ‘*Metodologi Penelitian Hukum Normatif*’. Jakarta: Prenada MediaGroup. hlm.2

## 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif atau dengan kata lain . Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktriner, penelitian perpustakaan, atau studi dokumenter. Dikata penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan yang lain.<sup>20</sup> Adapun Penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif, adapun pendekatan kualitatif lebih berfokus pada landasan teori yang bertujuan untuk menghasilkan jenis penelitian yang deskriptif berupa tertulis atau lisan.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian deskriptif analitis, dimana penelitian ini bersifat memproyeksikan dan menggambarkan secara eksplisit tentang peraturan perundang-undangan dengan kerangka teori hukum yang berkenaan dengan objek penelitian yang terjadi dalam hubungan hukum. Penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya merupakan penyingkapan fakta.

## 3. Sumber Data.

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian ini adalah<sup>21</sup> :

- a) Data yang bersumber dari Hukum Islam ; yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan . dalam rangka pengalaman catur dharma perguruan tinggi muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah”, maka setiap mahasiswa FH UMSU dalam melaksanakan penelitian hukum (baik penelitian hukum normatif maupun penelitian hukum empiris) wajib mencantumkan rujukan minimal 1 (satu) surah Al-Qur'an sebagai

---

<sup>20</sup> Ishaq, 2017, *‘Metode Penelitian Hukum dan penulisan skripsi, tesis, serta disertasi’* Bandung:Alfabeta.cv. hlm. 27

<sup>21</sup> Ida Hanifah, dkk, *Op. cit.hlm 20*

dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti. Dalam skripsi ini penulis mengutip dan menginterpretasikan makna sumber hukum yang berasal dari Al-Qur'an Surah Al-Nur (27): 42, Al-Qur'an Surah Al-Hadid (57): 7

b) Data sekunder ; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan. Kemudian data sekunder yang yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni<sup>22</sup>:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Yaitu Undang-Undang nomor.5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan penelitian.
- 2) Bahan hukum sekunder,yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : buku-buku literatur atau bahan bahan bacaan, putusan pengadilan terkait dengan tema penelitian ini, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu yang berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti: kamus hukum, internet dan sebagiannya.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 21

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpul data menentukan kualitas data dan kualitas data yang menentukan kualitas penelitian. karena itu, alat pengumpul data harus mendapat pengamatan dan telaah data dengan cermat.<sup>23</sup> Adapun Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan study kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari buku-buku yang didapat di perpustakaan, yaitu perpustakaan perguruan tinggi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

#### **5. Analisis Data**

Data yang dikumpulkan dapat dijadikan sebagai acuan pokok dalam melakukan analisis penelitian dan pemecahan masalah. Untuk memperoleh hasil penelitian ini, penulis menggunakan analisis kualitatif yakni salah satu cara menganalisis data peneliti yang dapat menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan secara tertulis dan perilaku nyata. Analisis kualitatif dalam penelitian ini adalah memaparkan dan menjelaskan kesimpulan serta memecahkan masalah terkait dengan judul penelitian yang telah dikumpulkan.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 1. Tinjauan Umum Tentang Hak atas Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan : “ *Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum*”<sup>24</sup>

Pengertian tanah menurut kamus Besar Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan permukaan bumi yang diatas sekali. Lebih lanjut pengertian tanah menurut kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :<sup>25</sup>

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dsb)

Sebelum Hukum Agraria dikenal dengan istilah *landreform* (reformasi pertanahan). Keberadaan *landreform* bermaksud mengadakan suatu perubahan sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah yang lampau kearah sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah baru yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang giat melaksanakan pembangunan ekonomi sesuai dengan politik pertanahan NKRI seperti yang dinyatakan dalam

---

<sup>24</sup> H.M Arba, *Op. Cit.*, hlm.7

<sup>25</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, <https://kbbi.web.id/tanah> Diakses tanggal 11Juli 2021Pukul 05:07

pasal 33 ayat (3) UUD Negara RI tahun 1945.<sup>26</sup> Adapun landasan Hukum *landreform* terejawantahkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 224/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian sebagai pelaksanaan dari UU No.56 PRP/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.<sup>27</sup> Motif yang melatarbelakangi reformasi agraria yaitu terkumpulnya hak atas tanah pada kalangan penguasa yang pada waktu itu adalah raja, bangsawan, dan tuan tanah sehingga menghambat nawacita semangat reformasi agrarian atas pendayagunaan fungsi tanah secara konheren. Untuk memperbaikinya dilakukanlah program reformasi agraria (*landreform*), yaitu dengan mengambil tanah-tanah yang berlebihan dan mendistribusikannya kepada mereka yang tidak atau kurang memiliki tanah, dengan harapan terjadi keseimbangan kepemilikan.

Sumber hukum tanah Indonesia, yang lebih identik dikenal dengan pada saat ini, yaitu status tanah dan Riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah, baik pada masa lampau, masa kini maupun masa yang akan datang.<sup>28</sup> Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum UUPA adalah Hukum Tanah Lama yang bersifat pluralistis karena terdiri dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja dan Hukum Tanah Administrasi.<sup>29</sup> ketentuan pokok dari berbagai macam Hukum Tanah tersebut adalah Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, yang lainnya hanya merupakan pelengkap.

Pranata hukum pertanahan yang baru atau Hukum Tanah Nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengalami transformasi dalam menjawab reformasi agraria. UUPA mengakhiri pemberlakuan peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia serta

---

<sup>26</sup> I ketut Oktia Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm.145

<sup>27</sup> *Ibid.*, 147

<sup>28</sup> B.F. Sihombing, 2018, '*Sejarah hukum tanah Indonesia*', Jakarta: Prenadamedia. hlm.193

<sup>29</sup> *Ibid.*

menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia.

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian.<sup>30</sup>

Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.<sup>31</sup>

Di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa hak-hak atas tanah terdiri atas :<sup>32</sup>

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha;
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

---

<sup>30</sup> Rahmat Ramadhani, 2019, '*Dasar-Dasar Hukum Agraria*', Medan, Pustaka Prima. hlm. 62

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Eddy M. Leks, 2016, '*Panduan praktis hukum properti ; memahami problematika hukum pertanahan, perumahan, serta pengembangannya*', Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. hlm. 9

Selanjutnya Pasal 53 ayat (1) UUPA menguraikan tentang macam-macam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Secara lengkap pasal tersebut menuliskan sebagai berikut;

*“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”*

Berdasarkan uraian Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA tersebut di atas, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua berdasarkan UUPA yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat skunder.

Maka dapat di klasifikasikan macam-macam hak atas tanah dimaksud menjadi dua kelompok, yaitu:<sup>33</sup>

1.). Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu; Hak atas tanah yang bersifat primer (pokok) yang dimaknai sebagai suatu hak yang bersifat tetap yang berasal dari tanah negara. Meskipun sifat haknya tetap namun setiap hak memiliki jangkauan dan batasan waktu sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya. Adapun hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat (1).

2.) Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu; Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder (tambahan) yang dimaknai sebagai suatu hak yang bersifat sementara yang berasal dari tanah hak primer (pihak lain). Hak-hak yang bersifat sementara ini diatur di dalam Pasal 53 UUPA, yaitu terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak ini mempunyai sifat yang bertentangan dengan undang-undang dan di usahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Oleh karena itu, maka

---

<sup>33</sup> Rahmat Ramadhani, 2018, *‘Hukum Agraria (Suatu Pengantar)’*, Medan: Umsu pers. hlm.62-63

hak-hak tersebut harus diatur dengan peraturan pemerintah

#### 1.) Hak atas Tanah Primer

Macam-macam hak atas yang bersifat primer, antara lain;

##### a. Hak Milik (HM) :<sup>34</sup>

Pasal 20 ayat (1) UUPA mendefenisikan hak milik adalah; *“hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA”*. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Pengaturan tentang hak milik dapat ditemui dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik akan diatur dengan undang-undang. Oleh karena undang-undang yang diperintahkan Pasal 50 ayat (1) UUPA tersebut hingga saat ini belum terbentuk, maka diberlakukanlah Pasal 56 UUPA yang menyatakan; *“Selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA”*.

Terdapat beberapa ciri-ciri hak milik antara lain;

1. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh dibanding dengan hak-hak lainnya.
2. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya.
3. Hak milik tidak mempunyai jangka waktu berlakunya.
4. Hanya hak milik yang dapat diwakafkan.
5. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

Subjek hak milik berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum tertentu yang

---

<sup>34</sup> Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, 2019, hlm. 64

ditetapkan oleh pemerintah. Badan-badan hukum dimaksud dapat dilihat lebih lanjut berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik. Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) atau badan hukum asing tidak dapat diberikan Hak Milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA.

Lahirnya hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA dapat terjadi melalui dua cara, yaitu;

1. Hak milik terjadinya karena menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Hak milik terjadi karena penetapan pemerintahan dan ketentuan undang-undang

Hak milik juga dapat hapus yang disebabkan oleh hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA, yaitu;

1. Tanahnya jatuh kepada Negara, yang disebabkan oleh; Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, Karena diterlantarkan, Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2
2. Tanahnya musnah. Hapusnya hak milik karena diterlantarkan ialah bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Sedangkan hak milik hapus karena disebabkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA adalah karena adanya peralihan hak kepada orang asing.

b. Hak Guna Usaha (HGU) :<sup>35</sup>

Dasar hukum yang mengatur tentang HGU dapat dijumpai dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. Selain itu pengaturan tentang HGU juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai khususnya pada Pasal 9 sampai dengan Pasal 18.

Pengertian Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 69

adalah adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan perternakan. Pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan adanya kata “Guna Perusahaan Perkebunan”.

Ketentuan luas HGU menurut Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk perseorangan, luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan Badan Hukum, luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala BPN.

Ketentuan jangka waktu HGU menurut Pasal 29 UUPA yaitu hak guna usaha diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Oleh karena jangka waktunya yang relatif lama, maka HGU hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasi negara.

Beberapa ketentuan yang menunjukkan suatu bidang tanah dapat dijadikan objek HGU, yaitu; 1) Tanah Negara (Pasal 28 UUPA); 2) Kawasan Hutan; wajib dikonversi dengan ketentuan wajib adanya pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan (Pasal 4 ayat (2) PP No 40 Tahun 1996). 3) Tanah Hak; wajib dilakukan pelepasan hak (Pasal 4 ayat (3) PP No 40 Tahun 1996). 4) Ganti Rugi kepada pemilik terhadap hamparan bidang tanah yang di atasnya ada tanaman dan bangunan (Pasal 4 ayat (4) PP No 40 Tahun 1996).

Ketentuan hukum lebih lanjut mengenai terjadinya, jangka waktunya sampai hapusnya Hak Guna Usaha dapat dilihat di PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 5 sampai Pasal 18.

#### c. Hak Guna Bangunan (HGB) :<sup>36</sup>

Dasar hukum HGB diatur dalam UUPA pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA, Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm 77

Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan HGB atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Pengertian HGB tertulis di dalam Pasal 35 UUPA, yaitu; hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. HGB dapat dialihkan kepada pihak lain

Subjek hukum yang dapat ditunjuk sebagai Subjek HGB Menurut Pasal 48 UUPA adalah; Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bidang tanah yang dapat dijadikan Objek HGB menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) UUPA, adalah; Tanah negara dan Tanah hak milik. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, objek HGB dapat diberikan di atas tanah hak milik, hak pengelolaan dan tanah negara.

HGB dapat hapus dikarenakan sebab-sebab sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 40 UUPA, HGB hapus karena; jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut untuk kepentingan umum; diterlantarkan; tanahnya musnah; atau karena ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA.

d. Hak Pakai (HP) :<sup>37</sup>

Dasar hukum tentang hak pakai diatur dalam UUPA pada Pasal 41 sampai pasal 43, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, serta diatur pula pada Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal.

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 81

Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA yaitu;

*“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”*

Sedangkan ketentuan hukum tentang pengaturan subjek hukum, objek dari Hak pakai beserta jangka waktu atas penggunaan Hak Pakai dapat ditelisik pada Pasal 39, Pasal 41, Pasal 45 ayat (1) s/d (3) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

e. Hak Pengelolaan (HPL) :<sup>38</sup>

Dasar Hukum HPL dimuat dalam Penjelasan Umum UUPA yang menyebutkan bahwa;

*“Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4).”*

Pengertian HPL tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 84

Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Hak Pengelolaan, mendefinisikan HPL adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- 1) Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- 2) Menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha;
- 3) Menyerahkan bagian tanah yang bersangkutan kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai dalam jangka waktu 6 (enam) tahun, dengan ketentuan sebagai berikut;
  - a) Tanah yang luasnya maksimum 1.000m<sup>2</sup>.
  - b) WNI dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  - c) Pemberian hak untuk pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan, dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh Instansi yang berwenang dan pada dasarnya tidak mengurangi hak sewa yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.
- 4) Menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.

## 2. ) Hak Atas Tanah Sekunder

Berikut adalah uraian tentang macam-macam Hak Atas tanah yang bersifat Skunder, yaitu antara lain,<sup>39</sup>

### a. Hak Gadai Tanah

Yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberi uang tebusan. Ciri-cirinya antara lain; jangka waktunya terbatas, tidak berakhir karena meninggalnya pemegang gadai, dapat dibebani dengan hak hak lain dan dapat diahlikan dengan izin pemiliknya. Dasar hukum terhadap hak ini dimuat dalam Pasal 53 UUPA

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 87-88

jo. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Yang Dimiliki Oleh Satu Keluarga.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak seorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah peratanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya. Perbedaan dengan hak sewa menyewa terletak pada tanggung jawab risiko yang ditanggung oleh penyewa, sedangkan pada hak bagi hasil resiko ditanggung bersama.

c. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.

d. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain.

## **2. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat

lebih tertib. Pelaksanaan dan penegakan hukum, diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan bagi masyarakat, dan dengan adanya perlindungan hukum, setiap masyarakat menginginkan keadilan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum.<sup>40</sup>

Secara umum Undang Undang Dasar 1945 telah memberi perlindungan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 huruf h ayat 4, yang dinyatakan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian”<sup>41</sup>

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

### **3. Tinjauan Umum Tentang Rechtsverwerking**

Umumnya orang melihat dan mengartikan hukum adat hanya sebagai hukum positif, yaitu sebagai hukum yang merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum, yang menjadi pegangan Bersama dalam kehidupan bermasyarakat. Banyaknya masyarakat-masyarakat adat yang membawa kultur budaya, suasana, keadaan dan nilai-nilai dalam masyarakat adat yang berbeda. Membuat termanifestaikannya berbagai macam-macam Lembaga-lembaga adat, lembaga

---

<sup>40</sup> ocha Tcefortin Indera Sakti, Ambar Budhisulistiyawati, ‘Perlindungan Hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah letter C dibawah tangan’, Volume 8, Nomor. 1, 2020, Jurnal Private Law. <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/download/40388/26568> Diakses tanggal 13Juli 2021 Pukul 05.05

<sup>41</sup> Muhammad Yusrizal, ‘Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum’, Volume 2, Nomor 1, 2017, De Lega Lata. <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/download/1143/1130> Diakses tanggal 13 Juli2021 Pukul 09:35

*rechtsverwerking* adalah salah satunya. Secara umum Lembaga yang dikenal pula dengan Lembaga pelepasan hak ini disebut dengan istilah *rechtsverwerking*.

Tatanan dalam hukum adat, jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Hal inilah yang dalam hukum adat disebut sebagai lembaga *rechtsverwerking*.<sup>42</sup> Lembaga *Rechtsverwerking* dapat 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 seseorang oleh hukum, sehingga sesuatu hak menjadi hilang.<sup>43</sup>

Selain itu dalam beberapa putusan Mahkamah Agung juga menyebutkan mengenai adanya Lembaga *rechtsverwerking* dalam hukum adat., yaitu :<sup>44</sup>

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1956 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*).";
2. Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 mei 1958 nomor 329/K/Sip/1957 (Kasus di Kabupaten Tapanuli Selatan). Di Tapanuli Selatan, apabila sebidang tanah yang diperoleh secara marimba, selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang berhak, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan dan tanah itu oleh Kepala Persekutuan Kampung dapat diberikan kepada orang lain, Kalau yang berhak adalah orang yang belum dewasa yang mempunyai ibu, makai bunya itulah tidak boleh membiarkan tanahnya tidak dikerjakan.
3. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 7 maret 1959 nomor 70/K/Sip/1955. Suatu tangkisan kadaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan, bahwa penggugat telah berulang-ulang meminta dari tergugat untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat.

---

<sup>42</sup> Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Jakarta, 1997)

<sup>43</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 32 ayat (2)

<sup>44</sup> Boedi Harsono. 2000. '*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*', Jakarta: Djambatan. hlm. 759

4. Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 februari 1959 nomor. 59/K/Sip/1958 menyatakan “Menurut Hukum Adat Karo sebidang tanah “kesain”, yaitu sebidang tanah kosong, yang letaknya dalam kampung, bisa menjadi hak milik perorangan, setelah tanah itu dikuasai secara intensif oleh seorang penduduk kampung itu.

Putusan-Putusan Mahkamah Agung diatas menunjukkan secara tegas bahwa eksistensi Lembaga *rechtsverwerking* diakui di Indonesia sebelum berlakunya UUPA.

Pasca lahirnya Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, keberadaan *rechtsverwerking* diadopsi walau secara eksplisit, namun Lembaga *rechtsverwerking* ada di dalam UUPA, yaitu Lembaga hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan, yakni sebagai berikut :

- a. Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak miliki hapus karena tanahnya ditelantarkan;
- b. Pasal 45 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan;
- c. Pasal 45 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan.

Selanjutnya dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA juga menyebutkan bahwa Hak Pakai Hapus karena ditelantarkan.

Pengakuan atas Eksistensi *rechsteverwerking* semakin jelas, manakala Lembaga ini secara substansial dikukuhkan dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

*“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 apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis*

*kepada pemegang sertifikat dan kantor piertanahan yang bersangkutan maupun tidak ataupun mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”*

Lebih lanjut, terdapat perbedaan dalam istilah Perbedaan *Rechtsverwerking* dengan Daluwarsa (*Verjaring*), yakni :<sup>45</sup>

Daluwarsa (lewat waktu) 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*);

Sementara *rechtsverwerking* (pelepasan hak), yaitu hilangnya hak bukan karena lewatnya waktu tetapi karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan suatu hak.

Sementara di sisi lain Kepala BPN (Lutfi Nasution), menyatakan bahwa lembaga *rechtsverwerking* merupakan lembaga rekognisi (pengakuan) hak akibat pengaruh lampaunya waktu yang tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi satu kesatuan konsep dengan lembaga “*adverse possession*” atau “*verjaring*” dan lembaga “*title insurance*”. Bahkan secara substansi lembaga *rechtsverwerking* adalah sama dengan lembaga *adverse possession* atau lembaga perolehan hak karena daluwarsa meskipun dalam konotasi dengan itikad baik. Perbedaannya hanya terletak pada penggunaan lembaga tersebut. Lembaga *rechtsverwerking*, yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan hak atas tanah yang semula miliknya, untuk mempertahankan kepemilikan tanah yang telah terdaftar dalam daftar umum, sedangkan *adverse possession* atau *verjaring* adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi mempunyai hak atas tanah yang semula dimiliki oleh orang lain, dengan tujuan untuk memperoleh pendaftarannya dalam daftar umum.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Putri Gloria Ginting, *Loc. Cit.*

<sup>46</sup> *Ibid.*

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. KEBERADAAN ASAS PELEPASAN HAK (RECHTVERWERKING) DALAM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL.**

Istilah keberadaan asas *rechtsverwerking* bermuara didalam hukum adat. diartikan sebagai hilangnya hak seseorang dan timbulnya hak pada orang lain karena lampaunya waktu karena tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan seseorang.

Menurut J. Satrio *rechtsverwerking* diartikan merelakan hak dan merupakan suatu pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak mau lagi menggunakan hak dipunyainya.<sup>47</sup> Didalam Hukum Adat dikenal adanya lembaga “kehilangan hak untuk menuntut” atau “*rechtsverwerking*”, yaitu apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut, yang mana tanah merupakan milik bersama masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/ anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki tetapi dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

Keharusan dalam penyempurnaan sistem publikasi negatif yang dirasakan memiliki kelemahan-kelemahan terutama dalam hal kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat dan pihak yang ketiga yang beritikad baik. Sistem publikasi negatif biasanya diikuti dengan lembaga kadaluwarsa dalam peraturan kepemilikan tanah, tetapi Undang-undang Pokok Agraria yang bersumber dari Hukum Adat tidak mengenal lembaga kadaluwarsa, yang mana berasal dari hukum barat. Norma-norma hukum adat sebagai hukum tidak tertulis adalah rumusan para ahli hukum, rumusan tersebut bersumber pada rangkaian kenyataan mengenai sikap dan tingkah laku para anggota masyarakat hukum adat dalam menerapkan konsepsi dan asas-asas hukum, yang merupakan perwujudan kesadaran hukum warga masyarakat hukum

---

<sup>47</sup>J.Satrio, 2016, “*Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*”, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 28

adat tersebut dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret yang dihadapi.<sup>48</sup>

Namun perlu ditegaskan pula bahwa dalam hal asas-asas hukum tanah, Undang-undang Pokok Agraria ternyata mengandung pengulangan asas-asas hukum tanah adat, dengan kata lain bahwa Undang-undang Pokok Agraria mentransformasikan asas-asas hukum tanah adat kedalam sistem hukum yang tertulis.

Dalam kasus-kasus konkret jika di dalam suatu masyarakat timbul perkara maka yang mempunyai kompetensi untuk mempertimbangkan dan/atau menerapkan lembaga *rechtsverwerking* ada pada hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkaranya. Hakim diwajibkan menggali nilai-nilai yang tumbuh di dalam suatu masyarakat dalam memutus suatu perkara.

Berikut ini terdapat beberapa contoh putusan hakim (Mahkamah Agung) yang mengakui adanya keberadaan asas pelepasan hak atau biasa dikenal dengan *rechtsverwerking*, antara lain sebagai berikut<sup>49</sup>:

- a) Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/Sip/1955 (Kasus di kabupaten Pandeglang, Jawa Barat); Gugatan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan selama 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*);
- b) Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Mei 1958 Nomor 329/K/Sip/1957 (Kasus di Tapanuli Selatan); Pelepasan Hak (*rechtsverwerking*) di Tapanuli Selatan apabila sebidang tanah yang diperoleh secara merimba selama 5 (lima) tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan;
- c) Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Maret 1959 Nomor

---

<sup>48</sup>Arie S. Hutagalung, "Penerapan Lembaga "Rechstverwerking" Untuk mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah," 2000, Jurnal Hukum dan Pembangunan 4, <http://lib.ui.ac.id> diakses pada tanggal 16 Oktober 2021 Pukul 20.00

<sup>49</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hal. 278

70/K/Sip/1955 (Kasus di Kota Praja Malang); Hak kadaluarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan bahwa penggugat telah berulang minta dari tergugat untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat.

Senada dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwa pasca dianulirnya Peraturan Pemerintah Nomor. 10 tahun 1961 dan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1997 dan masih berlaku sampai saat ini, memberikan perubahan terkait dengan pendaftaran tanah antara lain :

- a. Perubahan pada pelaksanaan pendaftaran Tanah pertama kali, dengan memberikan penegasan pada pengertian pokok-pokok pendaftaran tanah dengan menambahkan asas dan tujuannya; dalam pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8 PP No 24 tahun 1997
- b. Penyederhanaan terkait prosedur pengumpulan data dan pengumuman dengan jangka waktu yang lebih cepat. Adanya lembaga pengumuman dan lembaga kesaksian yang memberikan sarana kemudahan untuk penetapan tanah adat perseorangan yang tidak ada bukti kepemilikannya untuk dapat disertifikatkan;
- c. Pemanfaatan teknologi baru (*Global Positioning System*) /GPS, Data Elektronik/ Mikro film), dalam pasal 35 PP 24 tahun 1997;
- d. Adanya Lembaga Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis, yang telah diatur dalam pasal 24, pasal 25, pasal 26;
- e. Pembukuan tetap dilaksanakan meski data belum lengkap atau masih dalam sengketa (Pasal 30);
- f. Diaturnya adanya lembaga **rechtsverwerking** yang terdapat ( pasal 32) yang dalam PP No. 10 tahun 1961 belum diatur.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup>U.Indrayanto, “Perubahan Pokok dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997”, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Universitas Indonesia, Tahun Ke-36 No.3 Juli-September 2006, <http://jhp.ui.ac.id>, diakses pada tanggal 20 oktober 2021 pukul 05.00

Lembaga *rechtsverwerking* telah dimuat secara implisit dalam pasal 32 ayat (2) yang sebelumnya tidak diatur. Lembaga *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebab kehilangan hak atas tanah, jika tanah selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.<sup>51</sup> Dari yurisprudensi Mahkamah Agung beserta telah termaktubnya dalam pasal 32 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana memuat *Rechtsverstwerking* ini membuktikan dari sisi akibat, bahwa *rechtsverwerking* sebagaimana dalam hukum adat mengacu pada pelepasan hak yang didasarkan berlangsungnya jangka waktu yang lama, sementara dipihak lain memperoleh/menimbulkan sesuatu hak. Dengan demikian, jika hakim telah benar-benar memperhatikan dan menerapkan ketentuan *rechtsverwerking* tersebut dalam putusannya pada sengketa-sengketa pertanahan, maka dua kepentingan akan terpenuhi, yakni pertama, kepentingan para pemegang sertifikat akan menjamin kepastian hukum baginya, kedua, kepentingan bagi penguatan asas publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang mengarah pada positif, sehingga sertifikat benar-benar merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pemilikannya.

Maka dari hal sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa lembaga *rechtsverwerking* adalah lembaga hukum adat yang sudah ada keberadaannya sebelum Undang-Undang Pokok Agraria ada dalam Hukum Pertanahan Nasional. Menurut hukum adat, seseorang dalam waktu yang lama tidak menggarap tanah, kemudian tanah tersebut dimanfaatkan orang lain, maka orang tersebut kehilangan haknya. Lembaga *rechtsverwerking* juga telah diterapkan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung.

---

<sup>51</sup> Andrien Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas tanah Dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 128

## **B. IMPLEMENTASI ATAS PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK (RECHTSVERWERKING) DALAM PENDAFTARAAN TANAH NASIONAL**

### **1. Eksistensi dan Pengaturan Asas Rechtsverwerking dalam Pendaftaran Tanah**

Mengejawantahkan kepastian beserta jaminan hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi entitas masyarakat Indonesia merupakan salah satu nawacita dan tujuan utama dari lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang sudah tidak dapat dibantah lagi. Sehingga undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanahnya.

*Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan berfungsi sebagai *continuos recording* (rekaman yang berkesinambungan dari hak-hak atas tanah dan juga harus menunjukkan sifat yang terbuka untuk umum (*public record*). Hal ini penting, terutama jika dikaitkan dengan salah satu asas dalam pendaftaran tanah, yaitu asas publisitas.<sup>52</sup>

Behubungan dengan itu, ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diundangkan pada tanggal 23 Maret 1961 Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28 dan tambahan Lembaran Negara Nomor 2171, namun dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 (tiga puluh lima) tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, dari sekitar 55 (lima puluh lima) juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 (enam belas koma tiga) juta bidang tanah yang sudah didaftar. Dalam pada masa itu melalui pewarisan, pemisahan, dan pemberian hak-hak baru, jumlah bidang

---

<sup>52</sup>A.Suriyaman Mustari Pide, 2009, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, PUKAP, Makassar,, hal. 11

tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan jangka panjang kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 (tujuh puluh lima) juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat, dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri selain jumlah besar dan tersebar diwilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.<sup>53</sup>

Selain itu, ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu, dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik dan dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah dengan mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997 diikuti dengan peraturan-peraturan pelaksanaannya yang juga sekaligus sebagai acuan petunjuk pelaksanaannya (Juklak) dilapangan yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 tahun 1997, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.<sup>54</sup>

Seperti dikemukakan di atas, jelaslah bahwa peraturan pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah di samping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat pula penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat. Latar belakang dibuatnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan dalam konsiderannya di bawah perkataan “menimbang” yaitu<sup>55</sup>:

- a) Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan;
- b) Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-

---

<sup>53</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm.5-6

undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;

- c) Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Terdapat beberapa misi pokok yang dijabarkan dalam isi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu antara lain<sup>56</sup>:

- a.) Penyederhanaan dalam proses dan tata laksana operasional dari pelaksanaan pendaftaran tanah;
- b.) Prioritas penyelesaian pendaftaran tanah bagi tanah-tanah eks.B.W tanah-tanah adat dan tanah-tanah konsesi raja-raja;
- c.) Antisipasi terjadinya pemalsuan sertipikat hak atas tanah dan sertipikat ganda;
- d.) Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah yang disesuaikan dengan target pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.

Dengan adanya perubahan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah yang yang baru (PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) diharapkan kepada masyarakat akan lebih terdorong untuk mendaftarkan tanahnya, karena adanya penyederhanaan tata laksana pendaftaran tanah, sehingga konsekuensi positif yang nyata, yakni tercapainya target pendaftaran tanah di Indonesia dapat direalisasikan secara optimal oleh pemerintah secara amanat Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.<sup>57</sup>

Pada kedua Peraturan Pemerintah ini, bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan

---

<sup>56</sup>A. Suriyaman Mustari Pide, *Op Cit*, hal. 11

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm.12

Sertipikat yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Perubahan pokok dalam pengaturan pendaftaran tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu<sup>58</sup>:

- a) Pelaksanaannya pendaftaran tanah pertama kali memuat perubahan mengenai penegasan pengertian pokok-pokok pendaftaran tanah, asas, dan tujuannya;
- b) Penyederhanaan prosedur pengumpulan data dan pengumuman (lembaga pengumuman dan lembaga kesaksian);
- c) Pemanfaatan teknologi baru (Global Positioning System/ GPS, Data Elektronik/ Mikro Film);
- d) Lembaga adjudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis;
- e) Pembukuan tetap dilaksanakan meskipun data belum lengkap/ dalam sengketa;
- f) Diberlakukannya lembaga *rechtsverwerking*.

Dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas, dan lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum tertulis yang disusun menurut sistem hukum adat. Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari hukum adat berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan sebagai hukum tanah nasional positif yang tertulis.<sup>59</sup>

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Secara tersirat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.<sup>60</sup> Sistem Publikasi negatif yang tidak murni diuraikan dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997

---

<sup>58</sup>U.Indrayanto, *Op Cit.* Hal 303

<sup>59</sup>A.Suriyaman Mustari Pide, *Op.cit.*, Hal.136

<sup>60</sup>Urip Santoso, *Op.cit.*, Hal. 270

tentang pendaftaran tanah, yaitu:

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang-undang Pokok Agraria tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi walau demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum.”

Di dalam UUPA tidak secara eksplisit menyebutkan sistem publikasi yang digunakan, namun dalam substansinya dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianutnya adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Bukti bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>61</sup>:

- a) Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kata “kuat” disini merupakan ciri sistem publikasi negatif;
- b) Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak (*registration titles*) merupakan ciri

---

<sup>61</sup> *Ibid*, Hal. 271

- sistem publikasi positif;
- c) Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif;
  - d) Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi positif;
  - e) Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi positif;
  - f) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.

Maka dapat diartikan yakni ciri pokok sistem publikasi negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin atas nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu pertalian yang bertautan antara satu dengan lainnya.

Kedudukan Hukum Adat di dalam UUPA pada hakikatnya dimaksudkan untuk menciptakan kesatuan hukum di bidang pertanahan. Apabila dahulu terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat, maka dengan dijadikannya hukum adat sebagai dasar hukum pertanahan di Indonesia, secara otomatis tercipta unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. Pemilihan hukum adat sebagai dasar UUPA dilandaskan pada pemikiran bahwa hukum adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia dan merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli. Oleh karena sebagian besar rakyat Indonesia tunduk pada Hukum Adat, maka UUPA didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat yang asli yang disempurnakan dan disesuaikan

dengan kepentingan masyarakat.<sup>62</sup>

Pengadopsian asas *rechtsverwerking* ke dalam hukum tanah nasional sebagai salah satu asas yang dikenal dalam hukum adat dan sebagai jabaran dari dasar kesatuan yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 dan Penjelasan Umum III angka 1 UUPA yang ditempatkan sebagai asas yang harus diberlakukan dalam hukum tanah nasional yang tertulis dan harus dipatuhi oleh semua orang termasuk aparat penegak hukum seperti para hakim dalam memutuskan sengketa-sengketa hukum pertanahan.

Secara substansi, asas *rechtsverwerking* tercakup dalam asas-asas yang sudah dirumuskan dalam UUPA yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan asas kewajiban pemeliharaan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 6 dan Pasal 15. Semua orang mempunyai yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah dan kemudian terbentuk hak atas tanah dibebani kewajiban untuk memelihara tanah tersebut. Kewajiban ini mengandung makna bahwa orang yang bersangkutan harus menggunakan atau mengusahakan tanahnya secara terus menerus sehingga tercipta hubungan hukum, apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka hak yang sudah diperoleh tersebut menjadi hapus.<sup>63</sup>

Adapun pencegahan adanya banyak gugatan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memberikan kepastian dan perlindungan hukum dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

---

<sup>62</sup> Christina Tri Budhayati, "Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA" Vol. 2, No. 2, 2018, Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, <https://ejournal.uksw.edu/refleksihukum/article/view/1990>. Diakses pada Tanggal 1November 2021 Pukul 21.20

<sup>63</sup> 1 Nurhasan Ismail, "Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Nasional", Vol.19, Nomor 2, 2007, Jurnal Mimbar Hukum , <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/>. Diakses Tanggal 1November 2021 Pukul 23.00

Penegasan tersebut tercantum dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa:

- 1) Sertipikat merupakan 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 hak yang bersangkutan;
- 2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan di Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pengaturan yang menyatakan setelah 5 tahun sertipikat tanah tidak bisa digugat mempunyai dampak positif, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dalam hal ini, Eliyana yang dikutip oleh Adrian Sutedi mengemukakan :<sup>64</sup>

“Pembatasan 5 (lima) tahun saja hak untuk menggugat tanah yang telah bersertipikat harus disambut dengan sangat gembira karena akan memberikan kepastian hukum dan ketenteraman pada orang yang telah memperoleh sertipikat tanah dengan itikad baik. Pengalaman menunjukkan bahwa sering terjadi sertipikat tanah yang telah berumur lebih dari 20 (dua puluh) tahun pun karena sertipikat tersebut telah diperpanjang dengan 20 (dua puluh) tahun lagi masih juga dipersoalkan dengan mengajukan gugatan. Bahkan baik ke Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan pihak tergugat umumnya tidak berhasil

---

<sup>64</sup> Adrian Sutedi, 2014, “*Sertipikat Hak Atas Tanah*”, Cet.III, Jakarta, Sinar Grafika, hal.195-196

dengan mengajukan eksepsi kadaluarsaan baik akusatif extingtip karena hakim menganggap Hukum Tanah Nasional kita berpihak pada hukum adat yang tidak mengenal lembaga verjaring. Dengan adanya pembatasan 5 (lima) tahun dalam Pasal 32 ayat (2), maka setiap penggugat dalam kasus tanah yang sertifikatnya telah berumur 5 (lima) tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu. Ketentuan Pasal 32 ini dapat dipastikan akan banyak mengurangi kasus sengketa tanah.”

Pada konstruksi politik hukum agraria negara kita, masalah pendaftaran tanah itu disesuaikan dengan sistem-sistem hukum agraria dari negara modern. Dalam melaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah *rechtskadaster* itu dikenal sistem publikasi pendaftaran sebagai berikut:<sup>65</sup>

1) Sistem Positif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya mempunyai kekuatan yang positif dan tidak dibantah lagi. Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan ini pemerintah meneliti kebenaran dan keabsahan tiap akta yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat;

2) Sistem Negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu dapat dibuktikan dengan memberikan alat-alat bukti yang cukup kuat. Terdaftarinya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak.

---

<sup>65</sup> U.Indrayanto, Op.cit, hal.298

Termaktub didalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasanannya, dikatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data disajikan dijamin oleh negara melainkan menggunakan sistem negatif. Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, akan tetapi walaupun demikian tidak dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.

Menurut sistem negatif bahwa apa yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah dianggap benar sampai dengan dibuktikan suatu keadaan sebaliknya di muka pengadilan. Ciri pokok dari sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan orang yang terdaftar dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain buku tanah dapat saja berubah sepanjang pihak yang keberatan dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>66</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan bahwa hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan suatu mata rantai. Menyelidiki apakah pemberi hak sebelumnya (*rechtsvoorganger*) mempunyai wewenang menguasai (*beschikking bevoegdheid*) atau tidak, berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya, apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak. Inilah yang perlu diselidiki terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang mendahului penyerahan hak atas tanah tersebut.<sup>67</sup>

UUPA menganut sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem negatif dapat dilihat dengan menelusuri beberapa landasan hukum yang menguatkan hal ini, yaitu Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 menyebutkan sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan

---

<sup>66</sup>A. Suriyaman Mustari Pide, *Op.cit*, Hal.18

<sup>67</sup> *Ibid*, Hal. 19.

yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan dan masyarakat. Keperluan lalu lintas sosial ekonomi kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria;

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c diatas, makna kata “kuat” tersebut adalah berarti bahwa sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah tidak mutlak dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanahnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan keadaan yang sebaliknya yang menyatakan bahwa sertipikat tanah tersebut tidak benar. Dengan kata lain sertipikat tanah berdasarkan pasal ini dapat dilakukan pembatalannya melalui putusan pengadilan.

Jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA tersebut dengan sistem-sistem pendaftaran tanah, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal tersebut lebih mendekati dengan sistem pendaftaran tanah negatif. Mahkamah Agung Republik Indonesia juga berpendapat demikian, dan ini dapat dilihat melalui yurisprudensinya nomor: 459/K/Sip/1975, tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan:<sup>68</sup>

“Mengingat stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”

---

<sup>68</sup>*Ibid.*, hal. 21-22.

Dari kedua sumber hukum (UUPA dan Yurisprudensi) diatas, maka terlihat secara tegas dan nyata telah menyebutkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem negatif. Penggunaan dari sistem negatif inidalam sistem pendaftaran tanah ini tidak sepenuhnya mendapat sambutan dan diterima oleh beberapa pakar hukum yang memandang bahwa sistem negatif dari pendaftaran tanah harus disempurnakan dengan pertimbangan tertentu. Adapun pendapat dari pakar hukum tentang sistem pendaftaran tanah ini adalah sebagai berikut.<sup>69</sup>

- a) Pendapat Miriam Darus Badruzaman bahwa sistem yang dianut oleh UUPA sebenarnya adalah campuran antara sistem negatif dan sistem positif. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan pada pemilik sebenarnya (sistem negatif), sedangkan sistem positifnya terlihat adanya campur tangan pemerintah dimana sebelum diterbitkan sertipikat tanah, terlebih dahulu diadakan penjajakan terhadap peristiwa-peristiwa hukum apa saja yang mendahului penyerahan tersebut;
- b) Pendapat Boedi Harsono, yang menyatakan bahwa sungguhpun pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, maka sistem yang dipergunakan adalah sistem negatif bertendensi positif, artinya masih diberikan kemungkinan dilakukannya perubahan dan pembatalan sertipikat (sistem negatif) dan adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam melakukan penelitian hak atas tanah yang didaftarkan tersebut (sistem positif);
- c) Sunaryati Hartono, berpendapat bahwa kiranya UUPA yang selama ini berlaku sudah saatnya kita berpegang pada sistem positif, yang menjadikan sertipikat tanah sebagai satu-satunya alat bukti, untuk membuktikan hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertipikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan tidak sah, maka tentu saja sertipikat itu

---

<sup>69</sup> *Ibid*, hal. 22

dianggap tidak sah sehingga batal dengan sendirinya (*van rechtswegnietieg*). Keuntungan lain yang akan diperoleh dengan sistem ini adalah pemanfaatan asas pemisahan horizontal dalam hal pengikatan jaminan (kredit), dimana terjadi pemisahan atas pendaftarannya antara tanah dan dengan benda-benda di atasnya. Hal ini sangat berguna bagi para pengusaha dan masyarakat yang memanfaatkan jasa kredit dengan ikatan jaminan benda tetap untuk membangun usahanya.

Berdasarkan pendapat-pendapat para pakar hukum di atas, maka UUPA secara tegas menganut sistem negatif bertendensi positif dalam pendaftaran tanah. Disisi lain jika diteliti makna kandungan dari Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) UUPA, maka pernyataan sistem negatif yang bertendensi positif tersebut sangat jelas terlihat didalamnya.

## **2. Persyaratan atas Penerapan Asas Pelepasan Hak (*Rechverwreking*) dalam peraturan Perundang-undangan**

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat diperoleh pemegang hak atas tanah apabila dipenuhinya unsur-unsur kumulatif, yaitu :<sup>70</sup>

- 1.) Sertipikat hak atas tanah nama orang atau badan hukum tersebut diterbitkan secara sah;
- 2.) Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
- 3.) Hak atas tanah dikuasai secara nyata;
- 4.) Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas

Apabila unsur-unsur di atas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertipikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditetapkan dalam rangka untuk menutupi kelemahan penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah

---

<sup>70</sup>Urip Santoso, *Op.cit*, hal.280-281.

dan mengarah pada sistem publikasi positif.<sup>71</sup>

Sertipikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yaitu Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengikat bagi para Pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah. Mengikat disini adalah mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertipikat, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memerintahkan dan mewajibkan Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut untuk memperbaikinya.<sup>72</sup>

Secara umum sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertipikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam bentuk peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan.<sup>73</sup>

Oleh karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat didalam bukti kepemilikan, maka sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum mengenai hak atas

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> *Ibid.*, hal.282

<sup>73</sup> *Ibid.*

tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada diseluruh Indonesia. Tidak sedikit sertipikat yang cacat hukum yang berupa pemalsuan sertipikat, dan sertipikat ganda, yang antara lain disebabkan oleh tidak dilaksanakan UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, disamping adanya orang yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi. Faktor kecerobohan petugas pendaftaran tanah juga menyertai lahirnya sertipikat cacat hukum yang disebabkan oleh kecerobohan/ ketidaktelitian dalam menerbitkan sertipikat tanah, artinya petugas tidak meneliti dengan seksama padahal dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>74</sup>

Pada Prinsip secara umum, itikad baik itu pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi beban pembuktian ada dibeban pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Itikad baik dalam hukum adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara tunai dan terang serta memenuhi syarat-syarat materiil diadakannya jual beli tersebut. Sedangkan dalam perkembangan masyarakat sekarang ini baik seorang calon pembeli dan calon kreditor dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang, meneliti terlebih dahulu keabsahan dari kepemilikan tanah tersebut; dalam hal peranan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai “pembantu” penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi sangat penting.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, 283

<sup>75</sup> *Ibid.*

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran bona fides dalam Hukum Romawi. Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem Civil Law ketimbang dengan Sistem Common Law. Fides berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. Bona fides mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.<sup>76</sup>

Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu: Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya; Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak; Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.<sup>77</sup>

Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Pada akhirnya, asas ini sebenarnya hendak mengajarkan bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik patut dilindungi dan sebaliknya, pihak yang tidak jujur, patut merasakan pahit getir akibat ketidakjujuran tersebut. Walaupun asas itikad baik dipahami sebagai salah satu asas yang penting dan berpengaruh dalam hukum perjanjian, namun tidak ada definisi yang komprehensif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri. Ridwan Khairandy berpendapat bahwa salah satu permasalahan dalam kajian itikad baik adalah keabstrakan maknanya, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda. Itikad baik tidak

---

<sup>76</sup>Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas itikad baik dalam mewujudkan keadilan para pihak dalam perjanjian" Volume 8, No.1, 2018, Jurnal M-Progress <https://journal.universitassuryadarma.ac.id> Diakses Pada tanggal 2 November 2021 pukul 04.30 WIB

<sup>77</sup> Ariyanto, "Perbandingan asas itikad baik : Dalam perjanjian menurut sistem hukum Civil law (Eropa continental) dan Common law (Anglosaxon)" Volume 2, No. 2, 2016, Jurnal Komunikasi Hukum <https://ejournal.undiksha.ac.id> diakses pada tanggal 3 November 2021 Pukul 09.30 WIB

memiliki makna tunggal, dan hingga sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna atau arti itikad baik.<sup>78</sup>

Terkait *rechtsverwerking* dengan itikad baik, menurut *Willem Martijn Hassenlink* mengemukakan bahwa itikad baik yang bersifat objektif mengacu pada konsep normatif. Itikad baik sesungguhnya seringkali dilihat sebagai sesuatu norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan atau hukum perdata, bahkan itikad baik seringkali pula dikatakan sebagai berhubungan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip *legal ethikal*, sehingga Itikad baik bermakna pula bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Dengan demikian, maka itikad baik sebagai norma terbuka (*open norm*), yakni suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada.<sup>79</sup>

Lebih lanjut menurut Bagir Manan (mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia) mengemukakan bahwa, diharapkan seorang hakim yang mempunyai kompetensi untuk menguji itikad baik dalam proses perolehan hak atau kewenangan seseorang terkait dengan tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila hakim yang bersangkutan mampu dengan baik menterjemahkan dari rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat. Hakim diwajibkan dapat mengikuti dan menghayati terjadinya perubahan nilai dalam hubungan kemasyarakatan, dengan jalan melakukan interpretasi yang baik, hukum akan tetap hidup dari masa ke masa dan memberikan rasa keadilan bagi mereka yang mendambakan.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Ridwan Khairandy, 2004, "*Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*", Pascasarjana UI, Jakarta, hal. 129

<sup>79</sup> Sarjita, <http://djitashhum.blogspot.com/2012/03/pelepasan-dan-penyerahan-hak-atas-tanah.html> diakses pada tanggal 5 November 2021 pukul 21.37 Wib

<sup>80</sup> *Ibid.*

Selanjutnya, istilah itikad baik di dalam peraturan perundang-undangan (hukum positif) dapat kita temukan pada rumusan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penjelasan Ketentuan Pasal tersebut, tidak ditemukan jabaran lebih lanjut bagaimana sebenarnya makna, pengertian atau definisi itikad baik. Hanya ada penegasan bahwa itikad baik itu merupakan prasyarat untuk dapat diberlakukannya lembaga *rechtsverwerking* yang bersumber pada hukum adat dan merupakan upaya untuk penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Dalam hukum adat ada ketentuan yang menyatakan jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Dalam kasus-kasus konkret jika di masyarakat timbul perkara terkait dengan substansi pengujian ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang mempunyai kompetensi untuk mempertimbangkan dan/atau menerapkan ketentuan *rechtsverwerking* ada pada hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkaranya. Demikian pula hakim pengadilan yang akan memberikan pertimbangan dan menguji persyaratan itikad baik dalam memperoleh hak atas tanah.<sup>81</sup>

Perolehan Hak atas tanah secara fisik nyata dikuasai dan digunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Maksud menguasai tanah disini adalah hak atas tanah yang berupa eks Hak Milik Adat dapat digunakan sendiri oleh pemilik tanah yang bersangkutan, atau tanah tersebut digunakan oleh pihak lain atas dasar sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah. Apabila tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat atau tidak ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan

---

<sup>81</sup> *Ibid.*

sertipikat. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat dan sertipikat sebagai tanda bukti merupakan alat bukti yang mutlak. Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut haknya lagi.<sup>82</sup>

Maka dari itu, seperti yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti berkesimpulan penerapan asas *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pengadopsian dari hukum adat yang dikenal dengan istilah *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, jika tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai secara terus menerus oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Ketentuan dalam pasal ini sebenarnya bukan merupakan ketentuan baru, karena konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah dalam memberikan kepastian hukum terhadap perolehan hak atas tanah, lembaga *rechtsverwerking* yang diatur pada pasal tersebut berusaha mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang dianut oleh Indonesia, dimana negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga orang atau badan hukum yang tercantum namanya dalam sertipikat dan atau menguasai tanah secara fisik dengan itikad baik semata-mata mendayagunakan fungsi atas itu sendiri selalu dihadapkan pada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.

Terciptanya pembatasan waktu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) yang seharusnya dapat menjadi jalan keluar permasalahan diatas banyak mendapatkan pro dan kontra mengingat keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem

---

<sup>82</sup> Urip Santoso , *Op.cit*, hal.282

publikasi negatif yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia, dimana sertipikat bukan merupakan alat bukti yang mutlak, melainkan sertipikat yang merupakan alat bukti yang kuat. Dengan demikian, diperlukan juga persepsi yang sama dari para ahli hukum yaitu apakah kalimat itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut ditujukan pada waktu perolehan sertipikat untuk pertama kali atau ditujukan pada masa diterbitkannya sertipikat selama 5 (lima) tahun berturut-turut pemegang sertipikat pertama harus tetap menguasainya.

Dalam proses penerbitan sertipikat tanah diperlukan kecermatan dari Badan Pertanahan Nasional karena data yang disajikan harus benar dan akurat. Badan Pertanahan Nasional harus teliti dalam melakukan pengukuran, pemeriksaan dan penelitian riwayat tanah baik secara fisik maupun secara yuridis yang nantinya dituangkan dalam bentuk sertipikat tanah sebagai data yang benar. Selain itu, dengan memegang sertipikat tidak memberikan perlindungan hukum karena sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut.

Secara teknis pendaftaran tanah, sebelum diadakan kegiatan pengukuran dan pemetaan, maka terlebih dahulu harus diumumkan ke khalayak ramai. Masyarakat awam yang belum tentu memahami proses penerbitan sertipikat, yang mana dalam salah satu tahapannya dilakukan pengumuman di Kantor Desa/ Kantor Kelurahan ataupun di Kantor Kecamatan akan diterbitkan sertipikat yang jangka waktunya selama 2 (dua) bulan, apabila selama 2 (dua) bulan tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan pada pengumuman tersebut, maka dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat atas nama pemohon hak atas tanah tersebut. Perselisihan biasanya baru terjadi setelah diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan alasan bahwa mereka tidak melihat pengumuman yang telah tertera di Kantor Desa atau Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan.

**C. ANALISIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG DALAM PERKARA NOMOR. 120 PK/pdt/2013 ATAS EKSISTENSI PENERAPAN ASAS PELEPASAN HAK (*Rechtsverwerking*) DALAM PERLIUNDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

**1. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Perkara Nomor: 120 PK/Pdt/2013**

Kerangka analisis mengenai penerapan asas pelepasan hak atau yang biasa dikenal dengan lembaga *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan pendekatan sengketa pertanahan yaitu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 120 PK/Pdt/2013, yang dimohonkan pada tanggal 17 Oktober 2012, antara MUHAMAD HUSIN bin KADIR/ Ahli Waris Almarhum Kadir bin Kadim ( Penggugat) dengan Kepala kelurahan Bintaro, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Jakarta Selatan selaku (tergugat I), Departemen Pertahanan Keamanan RI (DEPHANKAM RI) selaku (tergugat II) dan Pemerintah Daerah Khusus Jakarta sebagai (tergugat III).<sup>83</sup>

**a) Putusan Pada Tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Nomor:421/Pdt.G/2007/PN. Jak.sel**

Pada pokok perkara, Penggugat (Muhammad Husin bin Kadir) adalah ahli waris dari Almarhum Kadir bin Kadim. Penggugat mengklaim bahwa ayahnya meninggalkan sebidang tanah seluas ± 14.310 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Veteran, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan (dahulu Desa Bintaro, Kecamatan Ciputat-Serpong, Kabupaten Tangerang), berdasarkan Girik C 1044 Persil 122 D.II (“**Objek Sengketa**”).

Pada tanggal 25 Februari 1972, tanpa sepengetahuan dan seizin dari Almarhum Kadir bin Kadim, Objek Sengketa telah disewakan oleh Tergugat I atas nama Moh Yasin (Kelurahan Bintaro) kepada Tergugat II

---

<sup>83</sup>Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor:120 PK/Pdt/2013,tanggal 28 November 2013.

(Departemen Pertahanan Keamanan Republik Indonesia) selama 20 tahun, sampai dengan 24 Februari 1992. Penggugat telah beberapa kali meminta kepada baik kepada Tergugat II maupun kepada Tergugat III untuk mengembalikan Objek Sengketa, namun permintaan tersebut ditolak. Penggugat kemudian meminta penjelasan kepada Tergugat III (Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta), namun ternyata Objek Sengketa tercatat sebagai aset Tergugat III berdasarkan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. Ad.1/1/31/1969 tentang Ketentuan Pokok Penertiban dan Pemberian Hak Atas Tanah Desa Dalam Wilayah DKI Jakarta (“Kepgub KDKI 1969”).<sup>84</sup>

Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan No. 421/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel memutuskan bahwa Objek Sengketa adalah milik Penggugat dan menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam pertimbangannya, bahwa Objek Sengketa adalah benar tercatat di dalam buku tanah desa (Letter C ex Jawa Barat), atas nama Almarhum Kadir bin Kadim. Selain itu, juga terbukti adanya perjanjian sewa atas Objek Sengketa selama 20 tahun, antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 25 Februari 1972. Sedangkan, jawaban Tergugat III yang menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat III berdasarkan Kepgub KDKI 1969 adalah tidak berdasar, sebab Objek Sengketa masuk dalam wilayah DKI Jakarta baru terjadi setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 45 Tahun 1974 mengenai perluasan wilayah DKI Jakarta, yaitu salah satunya memasukkan sebagian wilayah Tangerang yakni Kecamatan Ciputat yang meliputi Desa Bintaro ke wilayah hukum DKI Jakarta.<sup>85</sup>

Majelis hakim pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat didalam amar putusannya bahwa saat perjanjian sewa berakhir, Tergugat I dan Tergugat II tidak memperbaharui perjanjian sewa, dan tidak mengembalikan Objek Sengketa. Faktanya, Tergugat III mengklaim

---

<sup>84</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:421/Pdt.G/2007/PN. Jak.sel, tanggal 22 Januari 2008.

<sup>85</sup> *Ibid.*

menguasai Objek Sengketa dan menyatakannya sebagai aset Tergugat III, namun tidak diikuti dengan pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Karenanya, para tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.

**b) Putusan pada Tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 127/Pdt/2009/PT.DKI.**

Pada Putusan tingkat Banding, dimana para pembanding semula para tergugat I s/d III mengajukan memori banding tertanggal 26 Mei 2009 yang intinya sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam putusannya karena menurut pembanding gugatan yang diajukan oleh Terbanding-semula Penggugat, adalah kategori Kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Namun Majelis Hakim pada Tingkat Pengadilan Tinggi menganggap bahwa keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat I pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 421/Pdt.G/2007/PN.Jak.sel tidak terdapat kekeliruan penerapan *Judex Facti* dan alasan hukumnya, sehingga pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Pada Tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding, karenanya harus dikuatkan.<sup>86</sup>

Dengan demikian, dalam amar putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta menerima permohonan banding dari para pembanding yang semula Tergugat I s/d III melalui kuasa hukumnya tersebut serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 22 Januari 2008, Nomor : 421/Pdt.G/2007/PN, yang dimohonkan

---

<sup>86</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 127/PDT/2009/PT DKI, tanggal 26 Mei 2009

tersebut.<sup>87</sup>

**c) Putusan pada Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2605 K/Pdt/2010**

Amar dalam putusan ini, pihak para pemohon Kasasi yang semula para pembanding/tergugat I s/d III mengajukan kasasi dengan dasar alasan salah satunya bahwa pertimbangan hukum *judex facti* tingkat banding adalah salah dan tidak berdasar dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum *judex facti* tingkat pertama. Pada tingkat kasasi, majelis hakim kasasi melalui Putusan No. 2605 K/Pdt/2010 membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dalam pertimbangannya, majelis hakim kasasi berpendapat bahwa terdapat perjanjian sewa atas Objek Sengketa namun Almarhum Kadir bin Kadim tidak pernah mempersoalkan sewa tersebut dan tidak pernah mengklaim Objek Sengketa, dan karenanya fakta-fakta tersebut dianggap membenarkan perjanjian sewa tersebut. Oleh karena itu, sangat diragukan adanya hak tersebut, terlebih Penggugat baru mengajukan tuntutan pada tahun 2007.<sup>88</sup>

**d) Putusan pada Tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 120 PK/pdt/2013**

Dalam putusan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung Nomor : 2605 K/Pdt/2010 Tertanggal 30 maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, pemohon peninjauan kembali yang semulanya temohon kasasi/terbanding/penggugat mengajukan permohonan Peninjauan Kembali karena berpendapat bahwa putusan dalam perkara ini jelas memperlihatkan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dimana putusan majelis Hakim Agung dalam perkara fakta persidangan dan bukti-bukti yang telah diperiksa dengan seksama dalam *judex facti*. Adapun Memori Peninjauan kembali oleh pemohon sebagai berikut<sup>89</sup> :

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> Putusan Pengadilan Tingkat Kasasi Nomor : 2605 K/Pdt/2010, tanggal 30 Maret 2011.

<sup>89</sup> Putusan Pengadilan Tingkat Peninjauan Kembali Nomor: 120 PK/pdt/2013, tanggal 28 November 2013.

- I. Bahwa dalam pertimbangan hukum *a quo*, Majelis Kasasi menolak gugatan Pemohon PK dalam perkara Nomor 2605 K/Pdt/2010 *a quo*, persangkaan menurut undang-undang (*wettelijke vermoeden*), yakni dengan lewatnya waktu yang terbaik untuk menuntut yaitu sewaktu hidupnya Kadir bin Kadim namun tidak digunakan, maka menimbulkan persangkaan hukum bahwa hak (*yang mungkin dipunyai*) telah dilepaskan (*rechtverweking*) adalah jelas keliru dan sama sekali tidak teliti serta tidak secara sungguh-sungguh Majelis Kasasi mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon PK. Majelis Kasasi beranggapan seolah Pemohon PK baru mengajukan tuntutan atas haknya pada tahun 2007, sehingga karenanya Majelis Kasasi membuat persangkaan hukum bahwa lewatnya waktu yang terbaik untuk menuntut dianggap Pemohon PK melepaskan haknya. Jelas persangkaan hukum oleh Majelis Kasasi *a quo* sangat bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan
- II. Bahwa Sama sekali tidak benar Pemohon PK maupun orangtua Pemohon PK (alm. Kadir bin Kadim) sejak mengetahui tanahnya dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak berjuang dan berusaha menuntut obyek sengketa *a quo*. Tegas dan jelas disebutkan dalam dalil poin 6 dan 7 gugatan Pemohon PK, yakni:
  - a. Bahwa selama ini Penggugat telah berjuang dan berusaha terus untuk meminta kepada Tergugat II agar mengembalikan obyek sengketa tersebut, ternyata Tergugat II menolak dan berusaha menguasai terus obyek sengketa tersebut, dengan alasan Obyek sengketa tersebut milik Tergugat III, bukan milik Penggugat
- III. Dalam fakta persidangan, ketika perjanjian sewa atas obyek sengketa *a quo* telah berakhir pada tahun 1992 dan Kepala Desa waktu itu (alm. Moh. Yasin) menyadari dan mengakui bahwa obyek sengketa bukan merupakan tanah bengkok (tanah kas desa),

melainkan bahkan tanah obyek sengketa a quo diakui sebagai milik pribadi sendiri alm. Moh. Yasin, maka baru kemudian Pemohon PK sebagai ahli waris alm. Kadir bin Kadim memberanikan diri lagi menuntut obyek sengketa a quo sebagai miliknya. (Bukti P-4), (P-5), (P-6), dan (P-7) berupa surat pernyataan dari Kepala Kelurahan Bintaro, yang dikeluarkan pada tahun 2000 adalah merupakan bukti usaha Pemohon PK dalam rangka menuntut haknya atas obyek sengketa a quo. Dan akhirnya pula terjadi perdamaian antara Pemohon PK dengan alm. Moh. Yasin, yang isinya pada pokoknya keduanya saling mengakui bahwa obyek sengketa sebagian milik alm. Moh. Yasin dan sebagian lagi milik Pemohon PK, sebagaimana (Bukti P-9) berupa Perjanjian Perdamaian, tertanggal 16 Pebruari 200 dan (Bukti P-11) berupa surat undangan Pemerintah Provinsi DKI merupakan bukti bahwa Pemohon PK juga melakukan upaya musyawarah dengan pihak Pemerintah Provinsi DKI (Tergugat III). Demikian pula dengan Tergugat II, Pemohon PK juga melakukan upaya menuntut haknya, hingga dikeluarkan Surat Inspektorat Jenderal (Irjen) Dep. Hankam Nomor B/11/II/2002/IRD tertanggal 26 Pebruari 2002 yang ditujukan kepada Menteri Pertahanan (Menhankam) tentang Pengaduan M. Husin K, yang isinya antara lain menerangkan bahwa hasil penelitian yang dilaksanakan oleh Inspektorat Jenderal Departemen Hankam menyebutkan bahwa tanah tersebut bukan asset Dephankam dan tidak terdaftar dalam inventarisasi kekayaan milik Negara (IKMN), sebagaimana( bukti P-13)

Berdasarkan permohonan uraian diatas, Adapun dalam putusan tingkat peninjauan kembali ini, majelis Hakim Agung Memutuskan berdasarkan pertimbangan bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan alasan tidakditemukan kekeliruan ataupun kekhilafan yang nyata oleh Judex Juris, karena obyek sengketa terbukti bukan milik Penggugat akan tetapi merupakan milik desa yang telah terdaftar sebagai inventaris Tergugat III (bukti TIII-4) yang disewakan

oleh Tergugat I dalam hal ini M. Yasin sebagai Kepala Desa Bintaro selaku pihak pertama kepada Tergugat II selaku pihak kedua pada tanggal 25 Februari 1972 (bukti TI-1), dan pula keberatan/alasan Peninjauan Kembali tersebut telah dipertimbangkan seluruhnya dengan tepat dan benar oleh *Judex Juris* dalam membatalkan putusan *Judex Facti*.<sup>90</sup>

Pada kasus yang peneliti angkat, terlihat adanya disparitas dalam putusan antara putusan tingkat pengadilan negeri, putusan banding, dengan putusan Kasasi Mahkamah Agung serta Putusan Hakim pada tingkat Peninjauan Kembali. Pada putusan tingkat Pengadilan Negeri ada beberapa hal penting yang menjadi titik berat dalam pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim pada saat pembuktian dipersidangan, yaitu bukti-bukti Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III seperti diuraikan diatas, tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa alm. Kadir bin Kadim tidak memiliki tanah yang terletak di Jalan Veteran Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan (d/h Desa Bintaro, Kecamatan Ciputat-Serpong, Kabupaten Tangerang) atas sebidang tanah seluas  $\pm 14.310 \text{ M}^2$ , C Nomor 1044, Persil 122 D II atas nama Kadir bin Kadim.

Bahwa hal ini didukung oleh bukti Bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11. Dan P-13 serta keterangan saksi-saksi seperti tersebut diatas, dihubungkan dengan fakta persidangan pemeriksaan setempat dilokasi tanah obyek sengketa, terbukti benar sebagian tanah Muhammad Husin bin kadir yang merupakan ahli waris sah alm. Kadir bin Kadim Penggugat dikuasai oleh Tergugat II Departemen Pertahanan Keamanan Republik Indonesia (DEPHANKAM RI) melalui perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh tergugat I (Kepala Kelurahan Bintaro) tanpa sepengetahuan oleh penggugat. Dan apabila mengacu P-7 berupa surat pernyataan dari Kepala Kelurahan Bintaro, yang dikeluarkan pada tahun 2000 adalah merupakan bukti usaha Muhammad Husin sebagai ahli waris sah dari Kadir bin Kadim dalam rangka menuntut haknya atas obyek sengketa *a quo*. Dan akhirnya pula terjadi perdamaian antara Muhammad Husin dengan alm. Moh. Yasin, yang isinya pada pokoknya

---

<sup>90</sup> *Ibid.*

keduanya saling mengakui bahwa obyek sengketa sebagian milik alm. Moh. Yasin dan sebagian lagi milik Muhammad Husin sebagai ahli waris sah almKadir bin Kadim.

Berbeda halnya pada putusan tingkat Kasasi, Majelis Hakim menerapkan persangkaan hukum dalam penerapan asas *rechtsverwerking* sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan dasar tanah sengketa adalah milik Kadir bin Kadim atau dikuasai secara fisik dahulunya pada tahun oleh Kadir bin Kadim berdasarkan dan dilanjutkan penguasaannya oleh keturunan atau ahli waris yang bernama Muhammad Husin, dengan ini telah terbantahkan bahwa sampai dengan barumengajukan tuntutan pada tahun 2007 atas terjadinya sengketa objek tanah yang telah disewakan oleh tergugat I (kepala Kelurahan Bintaro) kepada Tergugat II (Departemen Pertahanan Keamanan RI) pada tahun 1972 selama 20 tahun tanpa sepengetahuan dan seijin Kadir bin Kadim, dengan selama 20 tahun. Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata Kadir bin Kadim tidak pernah terbukti mempersoalkan sewa tersebut dan tidak pernah mengklaim bahwa tanah sengketa adalah miliknya. Dan majelis Hakim dalam tingkat Peninjauan Kembali mempertimbangkan bahwa obyek sengketa terbukti bukan milik Penggugat akan tetapi merupakan milik desa yang telah terdaftar sebagai inventaris Tergugat III Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta (bukti TIII-4) yang disewakan oleh Tergugat I dalam hal ini M. Yasin sebagai Kepala Desa Bintaro selaku pihak pertama kepada Tergugat II (Departemen pertahanan Keamanan RI) pada tanggal 25 Februari 1972 (bukti TI-1), dan pula keberatan/alasan Peninjauan Kembali tersebut telah dipertimbangkan seluruhnya dengan tepat dan benar.

## **2. Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Dalam Perkara Nomor. 120 PK/pdt/2013 atas penerapan eksistensi asas pelepasan hak (*Rechtsverwerking*) dalam Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah**

Jika melihat unsur-unsur kumulatif dari pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu<sup>91</sup> :

- 1.) Sertipikat hak atas tanah nama orang atau badan hukum tersebut diterbitkan secara sah;
- 2.) Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
- 3.) Hak atas tanah dikuasai secara nyata;
- 4.) Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara kepada pemilik sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat atau tidak ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.

Apabila unsur-unsur di atas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertipikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya. Namun pada putusan Peninjauan Kembali, peneliti menyayangkan putusan hakim pada tingkat Peninjauan Kembali ini, karena menurut peneliti, selain melihat pada Yurisprudensi, majelis hakim seharusnya melihat riwayat kepemilikan tanah untuk melacak alas hak yang mendasari setiap perpindahan kepemilikan apakah telah dilakukan sesuai prosedur untuk menghindari terjadinya rekayasa oleh pihak yang beritikad buruk, sebagaimana yang telah diterapkan dalam putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dan Putusan pada tingkat Pengadilan Tinggi mengenyampingkan asas *rechtsverwerking* dengan pertimbangan Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan agar disatu

---

<sup>91</sup>Urip Santoso, *Op.cit*, hal. 280-282

pihak untuk berpegang pada sistem publikasi negatif dan dilain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum pada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertipikat sebagai tanda buktinya yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka pihak yang tercantum namanya dalam sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, dan untuk mengetahui apakah Penerbitan Inventaris atas tanah objek sengketa tersebut sudah diterbitkan secara sah atas nama tanah milik desa yang tercatat sebagai inventaris Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta dan tanah tersebut diperoleh secara sah dengan itikad baik sebagaimana dimaksudkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengingat perolehan tanah tersebut melalui perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Kepala Kelurahan Bintaro dengan Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan dari pihak dalam hal ini Alm. Kadir bin Kadim yang secara historis memiliki hubungan hukum dengan objek tanah yang diperjanjikan semata-mata untuk mengetahui kebenaran dan melindungi pemegang hak yang terbukti secara historis memiliki hubungan hukum dengan sebidang tanah tersebut.

Sebagaimana termuat dalam bukti (P-7) yang menerangkan peralihan alas hak terjadi pada lembaran girik C Nomor 1044, Persil 122 Blok D-II seluas 14.310 M<sup>2</sup> atas nama wajib pajak Kadir b Kadim adalah lembaran girik Jawa Barat dan pencatatan sebelum tahun 1960 tercatat sebagai tanah milik adat kemudian terjadi perubahan sebagai berikut: Pada tahun 1976/1977 lembaran girik C.1044, Persil 122 Blok D.II seluas 14.310 M<sup>2</sup> atas nama wajib pajak Kadir b. Kadim dengan adanya peralihan wilayah Jawa Barat ke Wilayah DKI Jakarta, maka lembaran girik C.1044, Persil 122 Blok D.II seluas 14.310 M<sup>2</sup> atas nama wajib pajak Kadir b. Kadim yang terletak di Jalan Bintaro Permai, Kelurahan Bintaro termasuk wilayah DKI Jakarta, yang sampai saat ini tanah tersebut belum pernah dijual belikan kepada pihak lain.

Senada dengan bukti (P-8) dan bukti (P-9) yang menerangkan bahwa Girik (Surat Ketetapan Iuran Pemda) C Nomor 1044, bertanggal 17 Juli 1974, membuktikan nama yang tercantum pada Girik sesuai dengan nama Kadir b. Kadim yang tercantum pada Buku C desa, hal lain terbukti dalam Perjanjian Perdamaian, bertanggal 16 Pebruari 2006, antara H. Muhammad Yasin (mantan Lurah Bintaro) dengan M. Husin bin Kadir (Pemohon PK) selaku ahli waris dari alm. Kadir b. Kadim , yang didalam perjanjian perdamaian a quo, diakui oleh H. M. Yasin (mantan Lurah Bintaro) bahwa Benar pada tahun 1972, bertindak sebagai Lurah Bintaro, telah menyewakan sebidang tanah seluas 3,7 ha, terletak di Jalan Bintaro Permai, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan kepada Dephankam serta puluh tanah yang disewakan kepada Dephankam tersebut, sebenarnya bukan merupakan tanah bengkok (milik kas desa), tetapi sebagian, seluas  $\pm 20.400 \text{ M}^2$  miliknya (H.M. Yasin) dan sebagian lagi, seluas  $\pm 14.310 \text{ M}^2$  adalah milik Kadir b. Kadim, sebagaimana Bukti girik C 1044 Persil Nomor 122 Blok D.II

maka akan dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara yang harus dibuktikan dipersidangan untuk memberikan dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan sehingga menghasilkan putusan yang obyektif.

Berdasarkan putusan diatas, peneliti melihat Majelis Hakim menerapkan persangkaan hukum dalam penerapan asas *rechtsverwerking*. Majelis Hakim cenderung melihat proses peralihan apakah telah sesuai dengan prosedur atau tidak, apakah obyek sengketa telah dikuasai secara nyata dengan itikad baik atau tidak. Namun syogya nya Hakim mempunyai kompetensi untuk menguji itikad baik dalam proses perolehan hak atau kewenangan seseorang terkait dengan tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana hakim yang bersangkutan mampu dengan baik menerjemahkan dari rasa keadilan yang

tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat. Hakim diwajibkan dapat mengikuti dan menghayati terjadinya perubahan nilai dalam hubungan kemasyarakatan, dengan jalan melakukan interpretasi yang baik, hukum akan tetap hidup dari masa ke masa sehingga dengan demikian dapat terwujud kepastian hukum bagi masyarakat yang memiliki hubungan hukum terhadap objek yang terdahulunya sebagai pemegang alas hak atas sebidang tanah.

Berdasarkan hasil penelitian putusan diatas, peneliti beranggapan bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah ketentuan yang tidak adil dan dapat memberikan celah bagi oknum atau mafia tanah dengan menggunakan atribut jabatan dan kekuatannya untuk menjadikan dasar penguasaan hak atas tanah orang lain (itikad buruk), ada baiknya jika ketentuan tersebut direvisi karena tidak menjamin kepastian hukum bagi pemilik sertipikat maupun pemilik tanah yang sebenarnya karena negara kita menganut sistem publikasi negatif dimana negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang disajikan dalam sertipikat sehingga memungkinkan pihak lain untuk mengajukan keberatan dalam jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

1. Lembaga hukum "kadaluwarsa" atau pelepasan hak (*rechtverwerking*) yang dijadikan norma hukum positif dalam PP 24 / 1997 bukanlah suatu norma hukum baru atau sesuatu norma yang asing sama sekali dalam sistem hukum kita oleh karena lembaga ini sudah cukup lama dikembangkan melalui yurisprudensi yang bersumber dari Hukum Adat Indonesia.
2. Penerapan asas *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional pada Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan pengadopsian dari hukum adat dan bukan merupakan ketentuan baru dimana konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini. Ketentuan pasal tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap perolehan hak atas tanah dan berusaha mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang dianut oleh Indonesia serta dapat menjadi jalan keluar permasalahan sengketa tanah. Namun keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi negatif yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia, dimana sertipikat bukan merupakan alat bukti yang mutlak, melainkan sertipikat yang merupakan alat bukti yang kuat.
3. Penerapan asas *rechtsverwerking* berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara No. 336PK/Pdt/2015, Majelis Hakim memutuskan perkara ini secara praktis berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tanpa melihat perolehan hak atas tanah berupa sertipikat apakah berdasarkan asas itikad baik dan terpenuhi tidaknya unsur- unsur kumulatif yang tertuang pada Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

## **B. SARAN**

1. Diharapkan dalam faktor yang melatarbelakangi norma hukum pelepasan hak (*rechtverwerking*) menjadi norma dalam memadupadankan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana penerapannya diperlukan prinsip penelaan secara mendalam guna menghindari terjadinya anomali bagi seseorang yang memiliki itikad buruk dalam penguasaan atas suatu bidang tanah.
2. Diharapkan ada persepsi yang sama dari para ahli hukum tentang kapan harus menerapkan asas *rechtsverwerking*, dan kapan harus mengenyampingkan asas *rechtsverwerking* sehingga terwujud kepastian hukum terhadap pihak yang memiliki sertifikat yang memperoleh hak atas tanah berdasarkan asas itikad baik;
3. Diharapkan kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung khususnya dalam hal perkara tanah *rechtsverwerking* untuk tidak secara praktis mengikuti yurisprudensi Mahkamah Agung, Majelis Hakim seharusnya menerapkan asas *rechtsverwerking* apabila terpenuhinya unsur-unsur kumulatif pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan melihat riwayat kepemilikan tanah pada pembuktian alas hak pemilik sebenarnya dengan jalan melakukan interpretasi yang benar, sehingga memberikan rasa keadilan dan tercipta kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Andrien Sutedi, (2007), *“Peralihan Hak Atas tanah Dan pendaftarannya”*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , (2014), *“Sertipikat Hak Atas Tanah”*, Cet.III, Jakarta: Sinar Grafika.
- A. Suriyaman Mustari Pide, (2009), *“Quo Vadis Pendaftaran Tanah”*, PUKAP, Makassar.
- B.F. Sihombing, (2018), *“Sejarah hukum tanah Indonesia”*, Jakarta: Prenadamedia.
- Boedi Harsono. (2000). *“Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah”*, Jakarta: Djambatan.
- Eddy M. Leks, (2016), *“Panduan praktis hukum properti ; memahami problematika hukum pertanahan, perumahan, serta pengembangannya”*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- H.M Arba, (2015), *“Hukum Agraria Indonesia”*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah, dkk. (2018), *“Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa FH UMSU”*, Medan: CV . Pustaka Prima.
- I Ketut Oka Setiawan, (2020), *“Hukum Agraria”*, Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- I Made Pasek Diantha, (2016), *“Metodologi Penelitian Hukum Normatif”*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Ishaq, (2017), *“Metode Penelitian Hukum dan penulisan skripsi, tesis, serta disertasi”*, Bandung: Alfabeta.cv.
- J.Satrio, (2016), *“Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)”*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Nurul Qamar, Dan Farah Syah Rezah, (2020), *“Metode Penelitian Hukum”*,

Makassar: Social Politic Genius.

Petrus Soerjowinoto, (2018), *'Ilmu Hukum Suatu Pengantar Buku panduan Mahasiswa'* Surabaya: CV. Garuda Mas Sejahtera.

Rahmat Ramadhani, (2018), *'Hukum Agraria (Suatu Pengantar)'*, Medan: Umsu pers.

-----, (2018), *'Beda Nama dan Jaminan Kepastian Sertifikat Hak Atas Tanah'* Medan: Pustaka Prima.

-----, (2019), *'Dasar-Dasar Hukum Agraria'*, Medan, Pustaka Prima.

Rianto Adi, (2015), *"Aspek Hukum dalam penelitian"*, Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Ridwan Khairandy, (2004) *"Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak"*, Jakarta: FH UI.

Umar Said Sugianto, (2016), *"Pengantar Hukum Indonesia"*, Jakarta : Sinar Grafika.

Urip Santoso, (2012), *"Hukum Agraria : Kajian Komprehensif"*, Jakarta : Kencana.

Widhi Handoko, (2014), *"Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*, Yogyakarta: Thafa Media.

## **B. Jurnal**

Arie S. Hutagalung, *"Penerapan Lembaga "Rechtstverwerking" Untuk mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah," Dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan 4, 2000.*

Ariyanto, *"Perbandingan asas itikad baik : Dalam perjanjian menurut sistem hukum Civil law (Eropa continental) dan Common law (Anglosaxon)" Dalam Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2, No. 2, 2016*

Christina Tri Budhayati, *"Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA"*

- Dalam Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume. 2, Nomor. 2, 2018.
- Gede Agus Sudarmawan, I Gede Surata. “*Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti karena hilang di kantor pertanahan kabupaten buleleng*”, *Dalam Jurnal Hukum*, Volume. 5, Nomor. 2, 2017.
- Muhammad Yusrizal, ‘*Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*’, *Dalam Jurnal De Lega Lata* Volume 2, Nomor 1, 2017.
- Nurhasan Ismail, “*Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Nasional*”, *Dalam Jurnal Mimbar Hukum*, Volume. 19, Nomor 2, 2007
- Niru Anita Sinaga, “*Peranan Asas itikad baik dalam mewujudkan keadilan para pihak dalam perjanjian*” *Dalam Jurnal M-Progress*, Volume 8, No.1, 2018
- Ocha Tcefortin Indera Sakti, Ambar Budhisulistiyawati, “*Perlindungan Hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah letter C dibawah tangan*”, *Dalam Jurnal Private Law*, Volume 8, Nomor. 1, 2020.
- Putri Gloria Ginting, “*Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan hak) terhadap pemegang hak atas tanah dikabupaten deli serdan*”, *Dalam Jurnal Ilmiah*, Volume. 4, Nomor. 1, 2018
- Ria Fitri, “*Tinjauan tanah terlantar dalam perspektif hukum islam*”, *Dalam Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Nomor. 55, 2011.
- Suherman, Dwi Aryanti R, Yuliana Yuli W, ‘*Hak-Hak personal dalam hukum perdata ekonomi di Indonesia*’, *Dalam Jurnal Yuridis* Volume. 1 No. 1, 2014.
- U.Indrayanto, “*Perubahan Pokok dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997*”, *Dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Universitas Indonesia, Tahun Ke-36 Nomor. 3, Juli-September, 2006.

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **D. Kitab Suci**

Al-Qur'an Surah Al-Nur (27): 42

Al-Qur'an Surah Al-Hadid (57): 7

### **E. Internet**

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, <https://kbbi.web.id/tanah> Diakses tanggal 11 Juli 2021 Pukul 05:07

Sarjita, <http://djitashhum.blogspot.com/2012/03/pelepasan-dan-penyerahan-hak-atas-tanah.html> diakses pada tanggal 5 November 2021 pukul 21.37 Wib

Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor:120 PK/Pdt/2013, tanggal 28 November 2013.