



## ACTA DIURNAL

Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

---

# KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DAN EKSISTENSI LEMBAGA *RECHTSVERWERKING* DALAM PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Muhammad Irfan<sup>a</sup>, Nia Kurniati<sup>b</sup>

<sup>a</sup>Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

<sup>b</sup>Departemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

---

### INFORMASI NASKAH:

Naskah diterima 22/02/2018

Naskah diterbitkan 29/06/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

### \*Koresponden Penulis:

<sup>a</sup>Alamat email: [irfan.usman04@gmail.com](mailto:irfan.usman04@gmail.com)

### ABSTRAK

Tercapainya kepastian hukum hak atas tanah merupakan sasaran tujuan yang ingin dicapai oleh setiap pemegang hak, dan untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut telah ditetapkan lembaga *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. Tujuan penelitian ini, untuk menemukan argumentasi hukum mengenai kepastian hukum hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah negatif berdasarkan PP 24 Tahun 1997. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analisis dan menggunakan metode analisis data secara yuridis kualitatif. Hasil pembahasan daripada penelitian ini adalah (1) Penegakan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia belum dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya, ini terbukti dengan dijumpainya gugatan-gugatan terhadap sertifikat dipengadilan negeri atau pun pembatalan sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara, namun bukan berarti sertifikat hak atas tanah tidak menjamin kepastian hukum, karena sertifikat diakui sebagai alat bukti hak yang kuat, sepanjang tidak ada putusan hakim yang mematahkan kebenaran data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam Sertifikat. (2) Sistem pendaftaran negatif sesungguhnya memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak yang sejati tidak akan kehilangan haknya, sehingga secara sepintas lembaga *rechtsverwerking* tidak berpengaruh terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

**Kata kunci:** kepastian hukum hak atas tanah, lembaga *rechtsverwerking*, sertifikat.

### ABSTRACT

*Accomplishment The legal certainty of land rights is the aim of the objective of every rightsholder, and to achieve the legal certainty has been established rechtsverwerking institutions in Government Regulation No.24 of 1997 which gives a time limit of up to 5 years Certificate can still be sued by other parties. But in reality, every person who is able has sufficient evidence is still given a chance to argue and deny the correctness of the data contained in the Certificate despite the 5-year period*

*has been exceeded. The purpose of this research, to find legal arguments on legal certainty of land rights in a negative land registration system based on Government Regulation No. 24 of 1997. The method used in this research is the normative juridical method with descriptive analysis approach and using data analysis methods qualitatively juridical. The results of this research are (1) Enforcement of rechtsverwerking institutions in Indonesia has not been implemented in accordance with its objectives, as evidenced by the finding of lawsuits against the certificate in the district court or the cancellation of certificates in the Administrative Court, but it does not mean that land title certificates do not guarantee legal certainty, because the certificate as a strong evidence of rights, as long as there is no judge's verdict that disproves the truth of the juridical data and the physical data of the certificate. (2) The negative registration system that actually provides legal protection to the true owner of the right will not lose their rights. so in other words, at a glance the rechtsverwerking institution does not affect the legal certainty of land rights.*

**Keywords:** *legal certainty, rechtsverwerking institution, certificate.*

---

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan harta yang paling berharga dan penting bagi setiap umat manusia. Semenjak dahulu tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat fundamental untuk menjaga kelangsungan kehidupan setiap manusia. Hukum tanah di Indonesia bersumber dari hukum adat yang mana setiap sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat, sepanjang hukum adat tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Indonesia sebagai negara hukum mempunyai tugas pokok yang tidak saja terletak pada pelaksanaan hukum, tetapi juga mencapai keadilan sosial (*sociale gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat<sup>1</sup>. Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan mengenai hak milik dalam hal menguasai tanah sesuai dengan amanat konstitusional Indonesia, yang dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya di tugaskan kepada

Negara Republik Indonesia, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat<sup>2</sup>.

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara atas dasar Hak Menguasai Negara yang bersumber langsung dari Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak-hak atas tanah primer adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah-tanah yang dikuasai secara individual dengan hak-hak atas tanah yang primer tersebut disebut tanah-tanah hak<sup>3</sup>. Undang-Undang Pokok Agraria mengintruksikan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah, maka sudah sngat jelas pemerintah dalam hal ini perlu menjamin kepastian hukum.

Sehubungan dengan hak primer tersebut maka hukum agraria nasional Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, dalam rangka mewujudkan implementasi kepastian

---

<sup>1</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 71.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2003 hlm. 3.

<sup>3</sup> Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 54.

hukum bahwa "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat". Oleh pemerintah dikeluarkan peraturan pelaksana untuk mewujudkan hal tersebut yaitu dengan dikeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sekarang telah di ubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah<sup>4</sup>.

Suatu bukti sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, demikian pula diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2) menentukan 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.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun atau lebih. Semenjak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut hukum adat, 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. PP Nomor

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengkaji itikad baik tersebut melalui lembaga *Rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2). Demikian segala tuntutan hukum oleh siapapun yang merasa berhak atasnya hapus karena daluwarsa atau hapus karena pelepasan hak *Rechtsverwerking*. *Rechtsverwerking* adalah suatu prinsip/asas dalam Hukum Agraria yang menyatakan bahwa seorang pemilik tanah yang meninggalkan tanahnya terlantar dalam waktu tertentu dan membiarkan orang lain menduduki dan mengambil manfaat akan menyebabkan pemilik semula hak atas tanahnya<sup>5</sup>.

Hal tersebut Sangat jelas diatur bahwa pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun atau lebih sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis atau gugatan ke pengadilan. Namun dalam prakteknya masih ada kasus, pihak lain menuntut pelaksanaan hak kepada pemegang sertifikat hak atas tanah walaupun sertifikatnya sudah diterbitkan 5 (lima) tahun atau lebih. Hal demikian yang menyebabkan pemegang hak atas tanah atau pemilik sertifikat tersebut dirugikan, sehingga letak suatu kepastian hukum masih dipertanyakan. Kenyataan tersebut jauh dari aturan yang seharusnya karena pengadilan masih menerima gugatan dari pihak lain terhadap suatu objek tanah yang sudah bersertifikat.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan permasalahan yakni bagaimanakah kepastian hukum hak atas tanah dihubungkan dengan penerapan lembaga *Rechtsverwerking* dalam perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005. hlm. 201.

<sup>5</sup> NurhasanIsmail, "*Rechtsverwerking*" dan *Pengadopsiannya Dalam Hukum Tanah Nasional*. *Mimbar Hukum* Volume 19 Nomor 2 Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Juni 2007, hlm 1.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dihubungkan dengan eksistensi lembaga *Rechtsverwerking* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang bertitik tolak dari bahan-bahan hukum tertulis. Penelitian dilakukan dengan mengkaji data sekunder yang dapat berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier<sup>6</sup>. Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif analitis, yaitu berupa penggambaran ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan teori-teori hukum yang berkaitan dan relevan dengan objek penelitian dalam hukum agraria untuk memberikan penjelasan secara konkret tentang keadaan objek atau masalah yang diteliti tanpa mengambil kesimpulan secara umum<sup>7</sup>.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui Studi Dokumen, yaitu melakukan penelitian terhadap dokumen yang erat hubungannya dengan penerapan lembaga *rechtsverwerking* dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah guna mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh gambaran tentang kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Data yang telah dikumpulkan baik data sekunder maupun data primer, keseluruhannya akan dianalisis berdasarkan metode yuridis kualitatif dan hasilnya akan dipaparkan secara deskriptif, sehingga diperoleh

gambaran yang menyeluruh tentang penerapan lembaga *rechtsverwerking* dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### PEMBAHASAN

##### Kepastian Hukum Hak atas Tanah Dalam Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Kepastian adalah suatu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan, sedangkan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah: "kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi"<sup>8</sup>. Menurut pandangan Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, berawal dari fungsi hukum yaitu, bahwa hukum menjamin keteraturan (kepastian) dan ketertiban dalam masyarakat. Sumber hukum baik materil dan formil merupakan suatu jawaban atas pertanyaan mengapa hukum itu mengikat dan dimana ditemukan aturan-aturan hukum atau kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan<sup>9</sup>.

Memberikan kepastian hukum dengan penghormatan terhadap hak perorangan maka harus ada suatu perangkat hukum yang mendukung. Tanah dalam perspektif hukum hubungannya dengan orang/badan hukum memerlukan kepastian hukum akan haknya. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian akan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu perlindungan hubungan hukumnya

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2008, hlm. 251.

<sup>7</sup> *Ibid.* hlm. 10.

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008. hlm.158.

<sup>9</sup> Mochtar Kusumaatmadja, Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000. hlm 58.

serta perlindungan terhadap pelaksanaan kewenangan haknya<sup>10</sup>. Kepastian hukum ini bersumber pada Undang-Undang Dasar 1945 seperti yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3), bahwa: Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia adalah kepastian hukum terhadap harkat dan martabat yang bersumber pada Undang-Undang Dasar 1945 dengan prinsip Negara hukum.

Pengertian kepastian hukum menurut E. Fernando M. Manulang merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara<sup>11</sup>. Secara normatif, kepastian hukum adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Hubungan antara ketentuan hukum tertulis yang satu dengan yang lainnya sangat penting.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat pembuat Undang-Undang Pokok Agraria, telah menetapkan ketentuan dalam Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 yang menegaskan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;

2. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 1 ini meliputi:
  - a. Pengukuran,perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biayatersebut.

Menurut Pasal 19 ayat 2 huruf c, ditegaskan bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik tanah hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Di dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1), ditegaskan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

<sup>10</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria, Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Prakti*, Refika Aditama, Bandung, 2016. hlm. 115

<sup>11</sup> Mochtar Kusumaatmadja, Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu. Op.Cit.* hlm. 7.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, telah ditetapkan lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Lembaga ini merupakan lembaga lampaui waktu yang terdapat dalam KUHPerdara namun diadopsi oleh Hukum Tanah Nasional melalui PP No.24 Tahun 1997, dimaksudkan bahwa dengan lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Lembaga hukum adat dimaksudkan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yang selalu membuka kesempatan bagi pihak lain untuk melakukan gugatan terhadap sertifikat.

Lembaga *rechtsverwerking* dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 digunakan sebagai salah satu sarana pelengkap untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif di Indonesia. ditetapkan maksud demikian yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (2) adalah: "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 hak atas tanah itu tidak dapat lagi 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 ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

Perlu tinjauan yang mendalam mengenai pengertian "itikad baik dan secara nyata menguasainya". PP Nomor 24 Tahun 1997 mengkaji itikad baik melalui lembaga *Rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2). Hal ini memberikan kesempatan kepada pihak yang memperoleh dan menguasai tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya dengan persyaratan yang harus dipenuhi untuk menghaki tanah tersebut sampai sertifikat diterbitkan. Pasal ini melindungi pihak yang memperoleh dan menguasai tanah, yaitu dengan mengadakan dan menerapkan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak oleh pihak lain yang merasa punya hak atas tanah.

Disisi lain terhadap kepemilikan sertifikat yang telah diterbitkan masih ada yang menuntut hak dengan mengajukan keberatan secara tertulis atau gugatan-gugatan ke pengadilan, bahkan terjadi pembatalan atas sertifikat yang telah diterbitkan lebih dari jangka waktu lima tahun, oleh PTUN. Terlepas dari batasan waktu menuntut hak oleh pihak lain terhadap sertifikat yang telah di keluarkan bahwa dalam prakteknya pengadilan dalam hal ini masih menerima gugatan yang di ajukan oleh pihak lain. Pertimbangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal pihak lain yang mengajukan gugatan terhadap sertifikat, menerimanya dengan alasan bahwa obyek tanah yang diajukan gugatan tersebut status hak atas tanah masih tidak jelas kepemilikannya.

Menghubungkan gugatan-gugatan tersebut dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat menunjukkan seolah olah telah terjadi ketidakpastian hukum hak atas tanah, meskipun sesungguhnya ini bukan berarti sertifikat yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak menjamin kepastian hukum

hak atas tanah. Sesungguhnya Sertifikat telah menjamin kepastian hukum mengenai data yuridis dan data fisik tanah sampai saat Hakim menyatakan terdapat ketidakbenaran atas data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam Sertifikat. Pengakuan Undang-undang terhadap sertifikat sudah memenuhi kepastian hukum tapi tidak bersifat absolut. Dalam hal ini Sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat sebagai implementasi sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif. Dalam pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang ada pada kantor pendaftaran, sehingga orang yang tercantum namanya dalam sertipikat selalu dihadapkan pada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas bidang tanahnya, namun meskipun demikian peraturan perundang-undangan yang berlaku memberi acuan kepada pejabat pendaftaran tanah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara seksama melalui penelitian seperlunya atas data-data yang diajukan kepadanya untuk dilakukan pendaftaran tanah hak atas tanah.

Ketentuan ini merupakan penyempurnaan dan penegasan terhadap sistem publikasi negatif dari pendaftaran tanah yang diatur Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang ada. Tetapi dengan penentuan batas waktu ini, maka orang yang tercantum namanya dalam sertipikat akan bebas dari kemungkinan adanya gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik tanah yang seharusnya dapat terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak bersangkutan atau kuasanya.

Jaminan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dalam pemenuhan kepastian hukum tidak hanya sampai disitu, masalahnya terjadi benturan antara sistem publikasi negatif yang betendensi positif artinya diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk membuktikan sebaliknya bahwa objek tanah tertentu tersebut sebagai miliknya di pengadilan. Adanya kesempatan tersebut yang berasal dari sistem pendaftaran negatif maka lahirnya gugatan-gugatan terhadap sertifikat yang telah dijamin kepastian hukumnya. Gugatan yang lahir tersebut dari pihak lain merupakan permasalahan hukum yang terpisah dari kepastian hukum itu sendiri. Terhadap sertifikat yang di ajukan gugatan oleh pihak lain diterima oleh pengadilan baik Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara sepanjang dapat membuktikan dan membantah kebenaran data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat.

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Tetapi di satu sisi lain dengan adanya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini tampak ada suatu perubahan dalam pemberian jaminan kekuatan sertipikat yang mengarah pada kekuatan yang mutlak, hal ini pada dasarnya bertentangan dengan sistem yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pada Pasal 19 ayat

(2) huruf c. Pertimbangan kekuatan mutlak ini tidak semata-mata di terima baik oleh hakim, karena pembatasan waktu dalam Pasal 32 ayat (2) masih jauh dari harapan oleh sebab itu hakim masih menerima gugatan yang diajukan oleh pihak lain dengan menerima gugatan yang diajukan ke pengadilan.

Sepanjang tidak ada putusan hakim di pengadilan yang diajukan oleh pihak lain untuk membantahkan kebenaran data yuridis dan data fisik, maka sertifikat tetap dianggap sebagai benar sebagai alat bukti yang kuat yang dijamin kepastian hukumnya. Namun dikemudian hari ada yang menggugat mengenai sertifikat yang diperoleh tersebut, maka itu persoalan hukum lain yang terpisah, artinya selama tidak dapat di bantah kebenaran data yuridis dan data fisiknya kepastian hukum tetap menjamin hak pemegang sertifikat.

Dengan demikian kepastian hukum terhadap sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah memenuhi unsur kepastian hukum. kepastian tersebut dijamin Oleh Undang-Undang Pokok Agraria, selama pemilik sertifikat hak atas tanah memperoleh hak milik sesuai dengan prosedur hukum, itikad baik, dan secara sah menguasainya maka tidak ada yang perlu di khawatirkan dari kepastian hukum itu sendiri. Namun dikemudian hari ada yang menggugat mengenai sertifikat yang diperoleh tersebut, maka itu persoalan hukum lain yang terpisah, artinya selama tidak dapat di bantah kebenaran data yuridis dan data fisiknya kepastian hukum tetap menjamin hak pemegang sertifikat. Berkenaan sertifikat yang di terbitkan telah memenuhi kepastian hukum, tapi ada gugatan lain baik sebelum 5 (lima) atau lebih dari 5 (lima) masih digugat oleh pihak lain berarti ada data fisik atau data yuridis yang

tidak benar sehingga menimbulkan sengketa yang pada akhirnya sertifikat dibatalkan. Proses hukum dan upaya hukum serta wewenang hakim yang lebih mengetahui kedudukan serta peruntukan kepada dan siapa yang paling berhak dalam memberiakan dan menjamin kepastian hukum.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Setelah Lima Tahun Diterbitkannya Sertifikat**

Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah untuk memperoleh keadilan sosial. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan diterbitkannya sertipikat, masyarakat yang memilikinya berharap kepemilikan terhadap tanahnya tidak mendapat gangguan/dipermasalahan oleh orang lain, hak-hak mereka dalam hal kepemilikan tanah lebih dilindungi oleh hukum dari gangguan pihak lain yang merasa mempunyai kepentingan yang sama dengan mereka atas bidang tanah yang dikuasainya. Sehingga manfaat dari terbitnya sertipikat terhadap hak atas tanah yang mereka miliki benar-benar dapat terlaksana.

Seseorang yang memperoleh hak atas tanah didalamnya secara langsung telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut disertai dengan kewajiban-kewajiban serta pembatasan hak-hak atas miliknya yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007. hlm 243

Berkenaan dengan hak tersebut yang melekat kekuasaan maka tidak seharusnya menghapus atau membatalkan suatu hubungan hukum, tentunya mengenai pembatalan yang dapat dibedakan menjadi dua pembatalan mutlak yaitu suatu perbuatan pembatalan demi hukum, dan pembatalan nisbi yaitu suatu perbuatan terjadi apabila diminta oleh orang atau badan hukum tertentu.

Gugatan yang diajukan harus berdasarkan alasan hukum yang kuat, menimbang Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menegaskan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dikaitkan dengan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang seyogyanya tidak dapat digugat lagi setelah sertifikat dikeluarkan atas nama seseorang atau badan hukum sebagai alat bukti yang kuat. Pada dasarnya sertifikat yang telah di terbitkan atas nama telah memenuhi kepastian hukum dan diberikan kepadanya perlindungan hukum.

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi Undang-Undang Pokok Agraria terhadap kepemilikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat harus memberikan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia di depan hukum. Bentuk awal perlindungan telah dinyatakan diatas nama yang tercatat dalam sertifikat sebagai bentuk kepastian hukum yang merupakan alat bukti yang kuat secara materil memberikan perlindungan kepada pemiliknya. Disisi lain Pemilik yang dimaksud sebenarnya bukan hanya pemilik secara materil saja yang namanya tertera dalam sertifikat, tetapi pemilik asli yang secara formil dapat dibuktikan bahwa kepemilikan tersebut adalah miliknya. kepemilikan secara formil tersebut muncul berdasarkan peluang dalam sistem pendaftaran yang manganut negatif bertendensi positif.

Selama dapat membantah kebenaran data yuridis dan data fisik dari sertifikat yang telah di terbitkan atas nama seseorang atau badan hukum maka selama itu juga gugatan tetap diterima oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Melihat kenyataan yang terjadi dalam praktek pertanahan bahwa sampai kapan pun pihak lain dapat mengajukan gugatan terhadap sertifikat yang telah di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, walaupun sertifikat tersebut telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun. Artinya ketimpangan yang terjadi antara apa yang di atur dalam Pasal 32 ayat (2) belum berarti dalam hal pihak lain mengajukan gugatan.

Baik di Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan pihak tergugat umumnya tidak berhasil dengan mengajukan eksepsi kedaluwarsaan baik akusatif maupun extingsif karena Hakim menganggap Hukum Tanah Nasional kita berpijak pada hukum adat yang tidak mengenal lembaga *verjaring*. Dengan adanya pembatasan 5 tahun dalam Pasal 32 ayat 2 maka setiap Tergugat dalam kasus tanah yang sertipikatnya telah berumur 5 tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu. Ketentuan Pasal 32 ayat 2 ini dapat dipastikan akan banyak mengurangi kasus atau sengketa tanah.

Oleh karena itu, secara sepintas lembaga *rechtsverwerking* tidak berpengaruh terhadap perlindungan hukum sertifikat hak atas tanah yang telah di terbitkan dengan jangka waktu 5 tahun atau lebih. Pemilih sertifikat yang nama tercantum didalamnya tidak mendapatkan jaminan perlindungan yang utuh menimbang sitem pendaftaran negatif masih belum dapat berjalan karena adanya unsur positif. Namun disisi lain pemilik yang sejati juga akan kehilangan haknya jika tidak berusaha untuk membuktikan haknya atau

kesulitan dalam membuktikan atau membantah kebenaran data yuridis atau data fisik terhadap sertifikat yang telah didaftarkan pihak lain karena kelailannya atau menelantarkan tanahnya sehingga di kuasai oleh pihak lain dengan itikat baik.

Hal tersebut menjadi dilematis dalam menuntut ganti rugi pemegang sertifikat yang dibatalkan walaupun sertifikat tersebut telah berusia 5 (lima) tahun atau lebih mengingat indonesia menganut sistem publikasi negatif bentendensi positif. Mengingat tidak ada ganti rugi pemegang sertifikat yang dibatalkan, secara perdata hanya ada upaya hukum yang menjamin pihak pemegang sertifikat untuk memperoleh kembali hak atas tanah tersebut. Kerugian tersebut baik Materil yang nyata-nyata ada dan diderita oleh Pemohon atau Kerugian Immateril atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari.

Pemilik sejati dari obyek tanah yang disengketakan membantah kebenaran yuridis dan data fisik yang ada dalam sertifikat yang telah diterbitkan dipengadilan sampai putusan hakim yang menentukan pemilik yang sejati dengan putusan yang ingkrah. Perlindungan kepada pemilik yang sejati bukan hanya ada karena sistem pendaftaran negatif belum mampu ke ke sistem positif, tetapi juga di berikan peluang untuk menggugat ke pengadilan dengan cara menempuh upaya hukum di pengadilan. Dalam menentukan pemilik yang sejati pengadilan dalam hal ini selama ada yang mengajukan gugatan, maka selama apapun sertifikat yang digugat tetap diterima artinya memberi peluang bagi siapa saja untuk menggugat. Sertifikat tidak dapat digugat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun atau lebih telah diterbitkan, fakta tersebut tidak sepenuhnya menjamin bahwa dalam prakteknya hakim masih saja

membatalkan sertifikat yang seharusnya tidak dapat lagi digugat seperti yang telah dijelaskan diatas.

Upaya perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan walaupun sudah 5 (lima) tahun atau lebih tidak ada kejelasan sejauh ini. Permasalahan tersebut sudah seharusnya hukum memberikan jaminan kepastian tersebut kepada pemiliknya. Menyatakan bahwa ketentuan setelah 5 (lima) tahun sertipikat tanah tak bisa digugat, disatu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum tetapi disisi lain kebijakan tersebut juga riskan yaitu dengan menerima gugatan setelah 5 (lima) tahun serta tak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum.

Dengan demikian batasan waktu dari menggugat yang ada dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak berlaku sehingga eksistensi lembaga *rechtsverwerking* ini belum sepenuhnya berjalan karena tidak membawa pengaruh kepada pemilik sertifikat yang telah dikeluarkan. Untuk itu gugatan yang diajukan oleh pihak lain yang membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan itu maka kedudukan yang sama di berikan kepada pemilik yang sejati, artinya harus dibuktikan sebaliknya oleh pemilik sertifikat yang telah di batalkan dengan upaya hukum berikutnya baik banding, kasasi, peninjauan kembali. Sejalan ini perlindungan hukum di berikan kepada siapa saja yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik sejati dari obyek tanah tersebut dengan pilihan upaya hukum yang ada di pengadilan. Penerapan lembaga *rechtsverwerking* dalam hal ini tidak berjalan, keberadaan Pasal 32 ayat (2) hanya sebatas diadopsi dari hukum adat saja tetapi belum ada realisasinya dalam praktek pertanahan hukum agraria nasional.

**PENUTUP****Kesimpulan**

Kepastian hukum dalam penegakan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia belum dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya, ini terbukti dengan dijumpainya gugatan-gugatan terhadap sertifikat di Pengadilan Negeri atau pun pembatalan sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara, namun bukan berarti sertifikat hak atas tanah tidak menjamin kepastian hukum, karena gugatan atau pembatalan sertifikat merupakan persoalan lain yang terpisah dari kepastian hukum. Sepanjang tidak ada putusan hakim yang membantahkan kebenaran data yuridis dan data fisik dari sertifikat maka sertifikat tersebut dianggap benar, oleh karena itu kepastian hukum tidak dapat dinilai atau di tentukan oleh berhasilnya penerapan lembaga *rechtsverwerking*.

**Saran**

Hukum memberikan perlindungan kepada pemilik nama yang tertera didalam sertifikat yang merupakan alat bukti hak yang kuat sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, namun hukum agraria nasional menganut sistem pendaftaran negatif yang sesungguhnya memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak yang sejati artinya pemilik sebenarnya tidak akan kehilangan haknya dengan membantah kebenaran data yuridis dan data fisik dari sertifikat dipengadilan. Oleh karena itu secara sepintas lembaga *rechtsverwerking* tidak berpengaruh terhadap perlindungan hukum sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dengan jangka waktu lima tahun atau lebih.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1997
- Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005.
- Mochtar Kusumaatmadja, Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000.
- Nia Kurniati, *Hukum Agraria, Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Prakti*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2008.

**Jurnal**

- NurhasanIsmail, *"Rechtsverwerking" dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Tanah Nasional*. Mimbar Hukum Volume 19 Nomor 2 Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Juni 2007.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik  
Indonesia Tahun 1945amandemen  
keempat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk  
Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang  
Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 Tentang  
Kekuasaan Kehakiman.

Pearturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961  
juncto PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah.