

Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan Lembaga *Rechtsverwerking*

Muhammad Miftachul Arif^{1*}, Sukirno²

¹Kantor Hukum Elque & co Law Firm Menteng Jakarta Pusat, DKI Jakarta

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

miftachulrf@gmail.com

ABSTRACT

To ensure certainty regarding the object and subject of land rights, rechtsverwerking is established. This research aims to examine the legal protection and certainty for land rights holders with certificates, as well as the legal consequences for those who have abandoned their land. Using a normative juridical method and qualitative analysis, the research concludes that legal protection and certainty for rights holders are guaranteed under Government Regulation No. 24 of 1997, provided no objections are raised within five years of the certificate's issuance. Additionally, according to the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997, if a rights holder fails to utilize the land, they may lose their land rights by law.

Keywords: *Protection of Legal; Rechtsverwerking Institute.*

ABSTRAK

Untuk mencapai kepastian mengenai objek dan subjek hak atas tanah, ditetapkan lembaga *rechtsverwerking*. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak yang memiliki sertifikat serta akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah meninggalkan tanahnya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dianalisis secara kualitatif, dan kesimpulan diambil menggunakan logika deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak dijamin dalam PP 24/1997, dengan syarat tidak ada keberatan yang diajukan selama lima tahun setelah sertifikat diterbitkan. Menurut ketentuan dalam UUPA dan PP 24/1997, jika pemegang hak tidak memanfaatkan tanahnya, maka hak atas tanah tersebut dapat hilang secara hukum.

Kata Kunci: *Perlindungan Kepastian Hukum; Lembaga Rechtsverwerking.*

A. PENDAHULUAN

Sertifikat diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan objek haknya menjadi kuat dan pasti. Bagi pemegang hak, memiliki sertifikat hak atas tanah mempunyai nilai lebih dibandingkan dengan alat bukti lainnya. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat “UUPA” dijelaskan bahwa “Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak tertulis yang kuat, namun wajib dianggap benar sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan atau sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti lainnya” (Atikah, 2022)

Faktanya tidak dapat dihindarkan sengketa hak atas tanah karena setiap warga Negara maupun badan hukum selalu ingin mempertahankan hak-hak yang telah didapatinya (Harsono, 2018). Salah satu masalah tanah yang sering terjadi di Indonesia berkenaan mengenai tumpang

tindih kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dalam perkara Nomor 322/PDT.G/2019/PN.TNG yang telah berjalan di Pengadilan Negeri Tangerang. Atas sengketa kepemilikan tanah tersebut merupakan bukti belum efektifnya penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia salah satunya di Kota Tangerang sehingga tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah (Dharmawan, Sudiatmaka, & Adnyani, 2020). Terkadang pelaksanaan pendaftaran tanah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penulis menyadari bahwa pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat kepemilikan tanah harus dijaga, terutama dalam pendaftaran tanah, dan sistem pengelolaannya harus ditekankan dan diperbaiki. Sehubungan dengan latar belakang yang telah disebutkan disusunlah penelitian berjudul “Analisis Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan Lembaga *Rechtsverwerking*”.

Dalam penelitian ini menggunakan dua teori yakni teori kepastian hukum serta efektivitas hukum. Kepastian hukum merupakan syarat mutlak bagi suatu Negara hukum modern dan demokratis yakni salah satunya di Negara Indonesia. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum salah satunya penyelenggaraan hukum dibidang pertanahan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat sangat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Sehubungan dengan kepastian hukum, hukum tertulis lebih menjamin kepastian hukum dibandingkan dengan hukum tidak tertulis. Namun demikian, hukum tertulis bukanlah satu-satunya sumber hukum. Kepastian hukum perlu diselaraskan denan tujuan hukum lainnya, antara lain keadilan dan kemanfaatan. Dengan demikian, dalam penerapan hukum tertulis juga perlu diperhatikan hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

Efektivitas hukum mengakibatkan hukum menjadi efektif jika tujuan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan sehingga dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika terdapat kesalahan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan. Validitas hukum mengartikan sejumlah norma hukum tersebut mengikat, seseorang jelas wajib melakukan tindakan sesuai dengan yang diharuskan oleh sejumlah norma hukum, seseorang haruslah mematuhi serta mengimplementasikan sejumlah norma hukum. Efektifitas hukum artinya bahwasanya seorang

harus melakukan tindakan sesuai dengan sejumlah norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwasanya sejumlah norma tersebut benar diimplementasikan serta dipatuhi (Soni, & Adhari, 2021).

Dalam hal originalitas penelitian ini yang berjudul “Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan Lembaga *Rechtsverwerking*” merupakan karya murni peneliti dan tidak meniru karya milik orang lain. Peneliti dapat menjelaskan originalitas tersebut sendiri, serta menyesuaikan dengan kaidah keilmuan yang harus dipegang teguh di dunia akademik yaitu kejujuran, rasionalitas, objektivitas dan keterbukaan. Semua informasi dalam jurnal ini bersumber dari berbagai karya penulis lain, baik yang diterbitkan maupun tidak. Jurnal tersebut memiliki kemiripan dengan beberapa karya ilmiah yang ditulis oleh beberapa penulis, yaitu jurnal penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal terjadi Kesalahan data Penerbitan” yang ditulis oleh Andina Alfia Rizqi, yang membahas mengenai perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah yang dalam hal terjadi kesalahan data penerbitan di Badan Pertanahan Kota Semarang (Rizqi, 2018).

Perbedaan dalam penelitian ini adalah penulis melakukan analisa yang bentuk perwujudan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” yang ditulis oleh Muhammad Irfan, yang membahas mengenai perlindungan bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dihubungkan dengan eksistensi Lembaga *rechtswerking* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Irfan, 2018).

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penelitian ini akan mengkaji masalah mengenai 1. bagaimana Perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang memiliki tanda bukti hak kepemilikan sertipikat? dan 2. Apakah akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah meninggalkan tanahnya selama kurang lebih 48 tahun menurut ketentuan hukum pertanahan apakah masih dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah?

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis mengenai perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang memiliki tanda bukti hak kepemilikan sertipikat dan akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah meninggalkan tanahnya selama kurang lebih 48 tahun menurut ketentuan hukum pertanahan apakah masih dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah.

B. METODE PENELITIAN

Berlandaskan pengaturan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah yang digunakan penulis dalam penulisan penelitian ini, maka metode penelitian yang digunakan ini adalah yuridis normatif. Berdasarkan metode pendekatan tersebut maka penelitian ini meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dapat dikatakan, penelitian hukum normatif ini memiliki tujuan menyelami serta menghimpun data yang didokumentasikan yang disebut data sekunder.

Data Sekunder ini dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dalam artikel ini adalah studi kepustakaan dari data sekunder yang diperoleh dari studi pustaka antara lain peraturan perundang-undangan, makalah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, data resmi dari instansi pemerintah. Seluruh data yang diperoleh pada akhirnya dianalisis dengan metode analisis kualitatif berupa Analisis Perlindungan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan Lembaga *Rechtsverwerking*.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Memiliki Tanda Bukti Hak Kepemilikan Sertipikat.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai ketegasan bagi norma hukum yang dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dapat dimaknai bahwa adanya ketegasan terhadap pemberlakuan hukum yang berlaku di masyarakat sehingga nantinya tidak memberikan berbagai salah penafsiran. Sedangkan perlindungan hukum merupakan suatu tindakan untuk melindungi masyarakat dari perbuatan yang tidak baik oleh penguasa yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan, guna memberikan ketentraman, sehingga memungkinkan seseorang untuk menikmati haknya. Hal tersebut berarti perlindungan itu ada supaya pemegang hak dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Dalam hukum agraria di Indonesia, menurut UUPA agar memberikan kepastian hukum dan perlindungan mengenai perolehan tanah, maka diatur mengenai hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang atau badan hukum. Hak atas tanah terdiri dari beberapa jenis diantaranya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lainnya yang masing-masing hak atas tanah tersebut memiliki fungsi sosialnya masing-masing.

Fungsi sosial hak atas tanah merupakan asas yang pada hakikatnya mengandung makna adanya pengakuan atas kepentingan terhadap tanah. Asas fungsi sosial hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemilik hak untuk menggunakan kepemilikan hak atas tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum. Selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah maka oleh pemerintah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran Tanah merupakan:

“serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah tersebut akan diterbitkan dalam bentuk sertifikat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Adapun kekuatan pembuktian dari sertifikat sangat bergantung dari sistem pendaftaran yang digunakan oleh setiap negara. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, sebelum berlakunya PP Nomor 24/1997 yakni PP Nomor 10/1961, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negative bertendensi positif.

Dengan sistem tersebut, penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian dalam proses verifikasi data tentang tanah yang akan didaftar. Walaupun demikian tidak mengurangi hak-hak kepentingan pihak ketiga yang merasa berkepentingan terhadap tanah tersebut sehingga berhak sepanjang haknya bisa dibuktikan sebaliknya secara hukum sehingga apabila terjadi sengketa dipengadilan maka sertifikat dapat dibatalkan.

Hal tersebut merupakan kelemahan dari sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam PP Nomor 10/1961 dahulu, yang kemudian diubah dalam PP Nomor 24/1997. Kehadiran PP Nomor 24/1997 diadakan untuk menyempurnakan kekurangan dan/atau kelemahan yang ada dalam PP Nomor 10/1961 terutama penyempurnaan pada prinsip dan asasnya. Perubahan prinsip pada aturan yang baru dengan dicantumkannya 5 (lima) asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Selain itu dalam upaya penyempurnaan inilah, maka konsep lembaga “*Rechtsverwerking*” yang dikenal dalam hukum tanah adat diakomodir dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia saat ini (Rahman, 2017).

Pada dasarnya Pendaftaran Tanah di Indonesia didasari atas filosofi hukum adat yang telah memperkenalkan Lembaga *Rechtverwerking*. Dimana Pendaftaran tanah di Indonesia hanya sekedar mengadministrasi tanah tersebut bukan memberikan hak itu kepada subjek hukum, namun di tanah tersebut ada hak yang dikukuhkan dengan adanya pendaftaran untuk memperoleh bukti haknya dari negara dalam bentuk sertifikat hak atas tanah.

Dalam UUPA juga disebutkan adanya “pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah yaitu sertifikat hak atas tanah. Arti kuat bukanlah mutlak sehingga pendaftaran tanah bukan memakai sistem publikasi positif dimana kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Badan Pertanahan Nasional setempat, namun yang dipakai di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, karena dalam pendaftarannya tersebut meliputi juga pemberian sertifikat yang terdiri dari data fisik dan yuridis.

Dengan keluarnya ketentuan PP Nomor 24/1997, maka telah terjadi kesempurnaan atas pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dimana Peraturan Pemerintah tersebutnya sebetulnya telah memberikan kepastian hukum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA diantaranya sebagai berikut:

- a. Penerbitan sertifikat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah;
- b. Dengan adanya informasi yang tersedia di kantor pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri akan tau kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
- c. Akan memberikan pemeliharaan pertanahan yang terencana.

Pendaftaran tanah itu sendiri bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat identitas diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Adapun agar tujuan tersebut dapat dicapai, maka dibuat aturan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan, dimana setelah jangka waktu tertentu maka hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 disebutkan:

“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 telah 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”.

Bahwa jika sertipikat telah dikeluarkan kemudian pemegang sertipikat memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan haknya tersebut jika selama 5 (lima) tahun tidak mengajukan gugatan terhadap sertipikat tersebut.

Pasal tersebut merupakan bentuk perwujudan dari Lembaga *Rechtsverserwerking* yang berlaku dalam hukum adat. *Rechtsverserwerking* merupakan Lembaga yang dengan telah lewat waktu, dimana orang yang telah memegang hak atas tanahnya menjadi kehilangan haknya karena selama waktu tertentu tidak menjalankan fungsi sosial hak atas tanahnya tersebut, dan orang yang telah beritikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanahnya berhak memperoleh hak atas tanahnya yang telah dimanfaatkan olehnya (Rebriset, Lahae, & Nur, 2021)

Dalam objek penelitian ini, diketahui faktanya terdapat sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah antara Nyonya Sahara Imanuddin dengan PT Sapta Jaya Sarana. Dimana dalam sengketa tersebut Nyonya Sahara Imanuddin merupakan pemegang hak atas tanah dengan bukti sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Rawa Buntu, seluas 1.505 M², tercatat atas nama Sahara Imanuddin;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 03/Rawa Buntu, seluas 1.075 M², tercatat atas nama Sahara Imanuddin;

Adapun PT Sapta Jaya Sarana merupakan pemegang hak atas tanah dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13407/Desa Rawabuntu, seluas 3.059 m²;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13407/Desa Rawabuntu, seluas 1.020 M²;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13409/Desa Rawabuntu, seluas 105 M²;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13411/Desa Rawabuntu, seluas 147 M²;

Yang mana dalam objek sengketa tersebut nyatanya telah tumpang tindih sertifikat sebanyak 6 (enam) buah sertifikat dalam 1 (satu) bidang tanah.

Di dalam pemeriksaan dilapangan didapati fakta bahwa objek tanah sengketa telah dikuasai oleh PT Sapta Jaya Sarana dengan telah dibangun Sekolah bernama Saint John's Catholic School. Bangunan sekolah tersebut telah berdiri selama kurang lebih 20 (dua) puluh tahun lamanya, sedangkan Nyonya Sahara Imanuddin sama sekali tidak menguasai dan telah meninggalkan tanahnya dengan bertempat tinggal diluar negeri selama kurang lebih 48 (empat puluh delapan) tahun lamanya. Bangunan yang berdiri diatas objek tanah sengketa milik PT Sapta Jaya Sarana merupakan bukti nyata bahwa PT Sapta Jaya Sarana telah

beritikad baik dengan telah menguasai dan memanfaatkan tanahnya dengan membangun sekolah untuk kemajuan kecerdasan anak bangsa di Indonesia.

Ironisnya, justru PT Sapta Jaya Sarana yang diajukan gugatan oleh Nyonya Sahara Imanuddin di Pengadilan Negeri Tangerang terkait Sengketa Kepemilikan Tanah walaupun akhirnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima. Kemudian ketika PT Sapta Jaya Sarana mengajukan gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah milik Nyonya Sahara Imanuddin kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, menurut hakim mahkamah agung pada tingkat kasasi, sengketa tersebut harus diselesaikan di peradilan umum untuk menentukan siapa pemilik sebenarnya sehingga diputuskan dalam amarnya gugatan yang diajukan oleh PT Sapta Jaya Sarana tidak dapat diterima.

Dengan adanya ketentuan mengenai Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 memberikan perubahan dengan meminimalisir sistem publikasi negatif, dengan tetap memperhatikan kepastian hukum dan perlindungan hukum antara pihak yang merupakan pemegang hak yang menguasai serta menggunakan tanah dengan baik dan pihak yang memperolehnya serta menguasainya dengan itikad baik dari pihak lain. (Safitri, ALW, & Lumbanraja, 2020)

Adapun karena sulit untuk mewujudkan tujuan-tujuan tersebut mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum dalam rumusan aturan dan tentunya bertentangan dengan publikasi negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Ironisnya walaupun telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun apabila yang dijadikan dasar gugatan mengenai masalah keabsahan penerbitan sertifikat, maka pembatasan waktu 5 (lima) tahun tersebut dapat dikesampingkan karena harus dibuktikan kebenaran dalil mengenai tidak sahnya penerbitan sertifikat tersebut.

Sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu produk hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah badan pertanahan nasional, sehingga berlaku ketentuan-ketentuan mengenai administrasi. Atas perbuatannya tersebut seorang pejabat tata usaha negara dapat saja melakukan perbuatan melawan hukum baik karena kesalahan ataupun kelalaian dalam menjalani kewajibannya. Perbuatan atas dasar kesalahan atau kelalaian tadi dapat menghasilkan produk hukum sertipikat hak atas tanah yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana telah ditenggarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.

Hilangnya unsur kepastian hukum disebabkan oleh kesalahan data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah dan perlindungan hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat

terjadinya informasi yang salah di badan pertanahan nasional sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib (Satrio, 2016).

Perlindungan hukum dalam objek penelitian dapat diberikan apabila terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat yang diberikan oleh Kantor Pertanahan khususnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan adalah dengan cara dilakukan pembetulan atas kesalahan tersebut. Pembetulan tersebut bisa dilakukan kapan saja. Pembetulan ini juga tidak dikenakan biaya apapun juga kesalahan yang terjadi hanya pada kesalahan penulisannya saja, tetapi akan dikenakan biaya yang dinamakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) apabila kesalahan tersebut pada surat ukur, kesalahan luas ataupun kesalahan batas, sehingga harus dilakukan pengukuran ulang.

Pembetulan sertipikat tersebut biasa disebut dengan istilah “revisi sertipikat”. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa pembetulan sertipikat ini sangat penting sekali karena untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak terdaftar lainnya untuk membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah. Selain itu juga untuk penyajian data Kantor Pertanahan atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Adapun “Alur permohonan revisi sertipikat yang telah penulis teliti adalah:

- a. Dilakukan secara langsung dengan memberikan surat permohonan revisi yang dibuatnya sendiri dan dibubuhkan tanda tangannya.
- b. Ketika surat masuk ke Kantor Pertanahan, maka akan dilihat dahulu kesalahan apa yang telah dilakukan.
- c. Dari pihak Kantor Pertanahan nantinya akan mengecek di dalam warkah dan melihat apakah benar terjadi kesalahan tersebut dari pihak internal Kantor Pertanahan atau dari pihak luar (Pemohon).
- d. Apabila kesalahan disebabkan oleh Kantor Pertanahan selaku penerbit sertipikat maka akan dilakukan pembetulan kesalahan tersebut.
- e. Pembetulan dari kesalahan dibubuhkan pada sertipikat dengan diberikan paraf sebagai tanda pembetulan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau diwakilkan oleh Kepala Seksi di bidang pembetulan.
- f. Setelah dilakukan pembetulan, sertipikat diberikan kepada pemiliknya.”

Dalam hal ini kesalahan dilakukan dengan sengaja sehingga timbul ada unsur perbuatan melawan hukum bagi pejabat TUN, pemegang hak dan/atau orang yang berkepentingan juga dapat mengajukan gugatan mengenai keabsahan penerbitan sertifikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebab sertifikat dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara.

Dalam kasus gugatan mengenai keabsahan sertifikat hak milik, hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dapat mengenyampingkan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 yang memberikan tenggang waktu mengajukan gugatan. Dalam hal perlindungan hukum terkait gugatan mengenai keabsahan penerbitan formil dan materil sertifikat, Kantor Pertanahan akan melaksanakan amar putusan yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap. Guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang sertifikat yang merasa telah memiliki, menguasai dan menjalankan fungsi sosial terhadap tanah tersebut.

2. Kedudukan dan status Pemegang Hak Atas Tanah terhadap tanahnya yang telah ditinggalkannya ke Luar Negeri selama kurang lebih 48 tahun menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Hak penguasaan atas tanah adalah hubungan konkret antara subjek hukum dengan tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan larangan yang harus dilakukan oleh subjek hukum dengan tanah. (Harsono, 2018) Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Hak Penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak Penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

b. Hak Penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak Penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Adapun dalam UUPA diatur mengenai hierarki hak penguasaan atas tanah, salah satunya adalah Hak-hak perorangan/Individual, yang semuanya beraspek perdata dan salah satunya terdiri atas hak-hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Hukum Agraria dalam UUPA mengatur mengenai perolehan tanah, yang pengaturannya diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dimana:

“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.”. Hak atas tanah disini merupakan “hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang atau badan hukum.”

Adapun hak-hak atas tanah yang dimaksud tersebut memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, dengan batasan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 16 ayat 1 UUPA, hak-hak atas tanah terdiri dari beberapa jenis hak salah satunya adalah Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah merupakan “Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya”.

Setiap warga negara Indonesia berhak untuk memperoleh setiap hak-hak atas tanah diatas dengan memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki setiap warga negara indonesia, sesuai dengan tujuan UUPA, terutama dalam memenuhi hajat hidup orang banyak sudah tentu setiap bidang-bidang tanah harus memiliki alas hak penguasaan dan pemilikan yang memadai.

Pemberlakuan UUPA mengharuskan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi setiap bidang tanah. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menentukan sebagai berikut:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesiamenurut ketentuanketentuan yang diatur dengan PeraturanPemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagaialat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaanNegara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomiserta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juga merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangkamemperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran Tanah merupakan:

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dikeluarkanlah PP Nomor 24/1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Sertipikat merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan “surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. (Fachriza, Dajaan, & Rubiati, 2020)

Setiap negara memiliki kekuatan pembuktian sertipikat yang berbeda tergantung dari sistem pendaftaran yang digunakan. Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah sebelum berlakunya PP Nomor 24/1997 negara Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif. Dengan sistem ini penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilakukan dengan penuh ketelitian dalam memberikan penilaian data tentang tanah yang akan didaftar. Walaupun demikian tidak mengurangi kepentingan pihak ketiga yang berhak sepanjang haknya bisa dibuktikan sebaliknya secara hukum kalau disengketakan di Pengadilan maka sertifikat bisa dibatalkan. Ini adalah salah satu kelemahan sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam PP Nomor 10/1961 dahulu, yang kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 24/1997. Dalam upaya penyempurnaan inilah, maka konsep lembaga “*rechtsverwerking*” yang dikenal dalam hukum tanah adat diakomodir dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia saat ini. (Harsono, 2018)

Dalam Objek Penelitian ini, Nyonya Sahara Imanuddin selaku pemegang hak atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Rawa Buntu, seluas 1.505 M², tercatat atas nama Sahara Imanuddin, yang terletak di Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 03/Rawa Buntu, seluas 1.075 M², tercatat atas nama Sahara Imanuddin, yang terletak di Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.

Atas bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut, Nyonya Sahara Imanuddin memiliki kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak atas tanah untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakilinya. Kewajiban memelihara tanda batas disini dimasukkan untuk menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa tanda batas sedangkan larangan disini mengacu pada larangan atas tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Dalam berjalan waktu faktanya Nyonya Sahara Imanuddin telah menetap tinggal di Amerika Serikat bersama keluarganya sejak tahun 1975. Beberapa kali sempat berkunjung ke Indonesia untuk bertemu dengan saudara dan mengecek beberapa asset benda tidak bergerak miliknya berupa tanah dan bangunan namun tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan fungsi sosial dalam tanah tersebut.

Kejadian yang mengagetkan Nyonya Sahara Imanuddin ketika berkunjung ke salah satu tanah miliknya yang terletak di Jalan Kencana Loka Raya dimana ternyata lokasi tanahnya sudah dibangun sebuah sekolah bernama Saint Joh'ns Catholic School. Atas kejadian tersebut Nyonya Sahara Imanuddin telah melakukan beberapa kali upaya hukum diluar pengadilan berupa peneguran melalui lisan maupun surat dimana akhirnya tidak ada respon sehingga sampai berujung timbulnya sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui Pengadilan.

Bahwa setelah diketahuinya adanya tumpang tindih kepemilikan tanah, Nyonya Sahara Imanuddin segera mengajukan gugatan kepada Saint Joh's *Catholic School* tertanggal 9 April 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor 322/PDT.G/2019/PN.TNG. Selanjutnya dalam persidangan, PT Sapta Jaya Sarana mengajukan permohonan sebagai Tergugat Intervensi dikarenakan Objek Sengketa merupakan Tanah atas nama PT. Sapta Jaya Sarana. Dalam Perkara Perdata Nomor 322/PDT.G/2019/PN.TNG, hakim memutuskan dalam amarnya bahwa gugatan tidak dapat diterima dan menolak semua gugatan yang diajukan oleh pihak Sahara Imanuddin untuk seluruhnya, dengan alasan salah pihak dalam pengajuan gugatannya.

Atas sengketa kepemilikan tanah tersebut bukti belum efektifnya penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia khususnya di Kota Tangerang, terkadang pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kejadian sengketa kepemilikan tanah seperti ini kerap terjadi di masyarakat sehingga menimbulkan konflik. Adapun untuk mengetahui mengenai tanah objek sengketa tersebut menjadi milik siapa maka perlu diuji menurut peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Dalam objek penelitian diketahui bahwa objek sengketa tersebut telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah

sebanyak 6 (enam) buah sertifikat dalam 1 (satu) bidang tanah yakni 2 (dua) buah sertifikat milik Nyonya Sahara Imanuddin dan 4 (empat) buah sertifikat milik PT Sapta Jaya Sarana.

Selanjutnya dalam proses persidangan pemeriksaan setempat dilokasi objek sengketa tidak ditemukan terdapat batas-batas pada bidang tersebut, bahkan sudah menjadi lahan parkir milik PT Sapta Jaya Sarana yang dikelola Yayasan Saint John Catholic School yang telah dikuasai secara fisik dengan telah dibangun beberapa bangunan sekolah. Nyonya Sahara Imanuddin pun tidak dapat menunjukkan batas-batas pada bidang tanah tersebut, yang pada akhirnya membuktikan adanya penelantaran tanah yang dilakukan. Menurut UUPA, disebutkan bahwa “Hak Milik atas tanah dapat hapus apabila:

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan kepentingan umum;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. Karena ditelantarkan; dan
- d. Karena ketentuan-ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

Salah satu penyebab hapusnya hak milik atas tanah dapat disebabkan karena ditelantarkan yang berarti apabila seorang pemilik tanah dengan sengaja tidak mempergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya maka tanah tersebut akan hapus haknya.

Objek penelitian ini, Nyonya Sahara Imanuddin selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 02/Rawa Buntu dan sertifikat hak milik nomor 03/Rawa Buntu, menyatakan telah tinggal di luar negeri selama kurang lebih 48 tahun. yang berarti semakin membuktikan adanya penelantaran tanah yang dilakukan oleh Nyonya Sahara Imanuddin terhadap tanah yang dimilikinya. Selanjutnya menurut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 dijelaskan:

“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 telah 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”.

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 ini merupakan perwujudan Lembaga *Rechtsverwerking* yang berlaku dalam hukum adat. Lembaga *Rechtstverwerking* ini merupakan Lembaga yang dengan lampaunya waktu dimana seseorang yang telah memegang hak atas tanahnya menjadi kehilangan hak atas tanahnya karena selama waktu tertentu tidak mengusahakan hak atas tanahnya sesuai peruntukannya dan seseorang yang

bertindak baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut (Sihombing, 2016).

Berdasarkan Penjelasan Umum II angka 4 UUPA menyatakan bahwa fungsi sosial berhubungan dengan kewajiban untuk memelihara tanah, yaitu menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya. Dalam hukum adat disamping hak untuk menguasai dan mengolah tanah persekutuan juga terdapat kewajiban untuk memeliharanya. Jadi tujuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 bertujuan agar mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, dengan tetap memperhatikan keseimbangan perlindungan hukum antara pihak yang merupakan pemilik tanah sebenarnya yang menguasai dan menggunakan tanahnya dengan baik dan pihak yang memperolehnya dan menguasainya dengan itikad baik dari pihak lain.

Ketentuan ini secara yuridis normatif mempunyai beberapa hal yang perlu dikaji untuk menentukan bagaimana status dan kedudukan Nyonya Sahara Imanuddin dalam objek penelitian ini, yaitu:

a. Itikad Baik.

Dalam prinsip umum, itikad baik itu terdapat dalam tiap orang, sedangkan itikad jelek wajib dibuktikan. Maka beban pembuktian ada di beban pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Dalam Objek Penelitian ini Nyonya Sahara Imanuddin sempat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dimana hasilnya Majelis Hakim berpandangan gugatan yang diajukannya kurang pihak sehingga diputuskan tidak dapat diterima. Hal ini membuktikan adanya itikad tidak baik, dimana Nyonya Sahara Imanuddin berencana menuntut hak atas tanahnya Kembali yang sudah ditinggalkannya. Maka berlaku Lembaga *Rechtsverwerking* dimana Orang yang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut.

b. Secara Nyata Menguasai.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam objek penelitian diketahui tanah Nyonya Sahara Imanuddin sudah dibangun sebuah sekolah bernama Saint Joh'ns Catholic School yang dinaungi oleh PT Sapta Jaya Sarana sehingga secara nyata Nyonya Sahara Imanuddin tidak menguasai tanahnya secara fisik. Maka berlaku Lembaga *Rechtsverwerking* dimana orang yang telah memegang hak atas tanahnya menjadi kehilangan haknya karena selama waktu tertentu tidak mengusahakan hak atas tanahnya tersebut.

Pengaturan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 tersebut merupakan realisasi dari Lembaga *Rechtsverwerking* yang berlaku dalam hukum adat. Lembaga ini menyiasati pemilik tanah yang telah memegang hak atas tanahnya namun sekian waktu membiarkan

tanahnya tidak dipergunakan, kemudian tanah tersebut dimanfaatkan pihak lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka menurut hukum hilanglah hak atas tanah bagi pemilik tanah sebelumnya untuk memilik maupun menuntut kembali tanahnya.

Konsep dari pasal tersebut merupakan konsep untuk menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya PP Nomor 24/1997. Maka agar tercapainya tujuan pendaftaran tanah dalam memberikan kepastian hukum terhadap perolehan hak, ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24/1997 mengenai lembaga *Rechtsverwerking* 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, sehingga orang atau badan hukum yang tercantum namanya dalam sertipikat selalu dihadapkan pada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut (Apriani, 2020), dalam objek penelitian ini, oleh karena Nyonya Sahara Imanuddin selaku pemilik tanah tidak mempergunakan maupun memanfaatkan tanahnya, sehingga ada pihak lain yaitu PT. Sapta Jaya Sarana yang memanfaatkan dan memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik. Maka menurut hukum, Nyonya Sahara Imanuddin kehilangan hak atas tanahnya baik dalam hal menjalankan fungsi sosialnya maupun hak untuk menuntut kembali tanahnya. Ketentuan lembaga ini juga selaras dengan ketentuan UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

Hal ini justru berbeda dengan putusan yang dikeluarkan majelis hakim dalam objek penelitian, dimana hakim berpandangan sengketa kepemilikan antara para pihak harus diselesaikan dalam peradilan umum. Tentunya hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 mengenai Lembaga *Rechtsverwerking* dimana tanah dalam waktu yang lama tidak dikerjakan dan ada orang lain yang mengerjakan dan memanfaatkannya, maka hak untuk menuntut Kembali tanah akan hilang. Seharusnya Hakim sudah menerapkan Lembaga *Rechtsverwerking* dalam pertimbangannya karena Lembaga ini sudah diterapkan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia diantaranya sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1956 Nomor 210/K/Sip/1956 “Gugatan dinyatakan tidak bisa diterima oleh karena para penggugat dengan mendiamkan persoalannya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (*Rechverwerking*)”.
- b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Mei 1958 Nomor 329/K/Sip/1957 (kasus di Tapanuli Selatan): pelepasan Hak (*Rechverwerking*), di Tapanuli Selatan

apabila sebidang tanah yang diperoleh secara marimba selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas Tanah itu dianggap telah dilepaskan.

- c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Maret 1959 Nomor 70/k/Sip/1955 (kasus di Kotapraja Malang): Hal Kadaluarsa: suatu tangkisan kadaluarsa dalam perkara perdata tentang Tanah, ditolak dengan alasan bahwa penggugat telah berulang-ulang minta dari tergugat untuk menyerahkan Tanah itu kepada penggugat.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Bentuk perwujudan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah dijamin dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 dengan syarat selama kurun waktu 5 (lima) tahun diterbitkan tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan maupun gugatan. Namun dalam hal keabsahan penerbitan sertifikat hak atas tanah maka pembatasan waktu selama kurun waktu 5 (lima) tahun tersebut dikesampingkan artinya tidak secara tegas menerapkan konsep lembaga *Rechtverwerking*, sehingga menimbulkan kemungkinan adanya tuntutan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah walaupun jangka waktu lima tahun terlewati.

Menurut ketentuan Pasal 27 Jo. Pasal UUPA 32 ayat (2) UUPA, dikarenakan Nyonya Sahara Imanuddin selaku pemilik tanah tidak mempergunakan maupun memanfaatkan tanahnya, sehingga ada pihak lain yaitu PT Sapta Jaya Sarana yang memanfaatkan dan memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik. Maka menurut hukum Nyonya Sahara Imanuddin kehilangan hak atas tanahnya baik dalam hal menjalankan fungsi sosialnya maupun hak untuk menuntut Kembali tanahnya.

Berdasarkan pembahasan di atas, peneliti dapat memberikan beberapa saran yaitu agar pejabat yang berwenang meningkatkan PP Nomor 24/1997 dalam suatu peraturan setingkat Undang-Undang sehingga Lembaga *Rechtsverwerking* di Indonesia dapat dijadikan dasar untuk diputusnya sengketa di Pengadilan dan dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak sertifikat hak atas tanah. Pejabat Kantor Pertanahan dalam melakukan proses pendaftaran tanah agar lebih teliti, cermat dan seksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan sehingga dalam pelaksanaannya dapat selalu berpedoman dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, D. (2020). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, (No. 2), p.221–239.

<https://doi.org/10.23920/Jbmh.V5i2.11>.

- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, Vol. 1, (No. 3), p.263-289. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.29>
- Fachriza, Muhammmad Doifullah,. Dajaan, Susilowati Suparto., & Rubiati, Betty. (2020). Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol. 3, (No. 2), p.321-338. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/230>
- Harsono, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya (edisi ketiga)*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Irfan, M. (2018). Acta Diurnal Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad Vol. 1, (No. 2), p.164–174. Retrieved From [Http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive](http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive)*.
- Dharmawan, Komang Ary Putra., Sudiatmaka, Ketut., & Adnyani, Ni Ketut Sari. (2020). Efektifitas Pelaksanaan Undang Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Terhadap Tanah Pertanian Di Desa Umejero Kecamatan Busungbiu Kabupaten Buleleng. *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum*, Vol. 3, (No. 2), p.114-123. Retrieved from <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JIH/article/view/2598>
- Rahman, A.R. (2017). Lembaga Rechtsverwerking Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jatiswara Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol. 27, (No. 1), p.72–95. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v27i1.26>
- Rebrisat, Nara., Lahae, Kahar., & Nur, Sri Susyanti. (2021). Implementasi Asas Rechstverwerking dalam Memperoleh Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8, (No. 5), p.1201-1213. <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i5.1201-1213>
- Rizqi, Andina Alfia., & Yusriyadi. (2018). Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang). *Notarius*. Vol. 11, (No. 2), p.141-152. <https://doi.org/10.14710/nts.v11i2.23459>

- Safitri, Fina Ayu., Alw, Lita Tyesta., & Lumbanraja, Anggita Doramia. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. *Notarius*, Vol. 13, (No. 3), p.778–802. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>
- Satrio, J. (2016). *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang, dan Merelakan Hak Rechtsverwerking (Cetakan 4)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sihombing, I. E. (2016). Lembaga Rechtsverwerking Solusi Mengatasi Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum Prioris*, Vol. 2, (No. 1), p.50–67. Retrieved From <https://doi.org/10.25105/Prio.V2i1.323>.
- Soni, Ferdian., & Adhari, Ade. (2021). Fungsionalisasi Sanksi Pidana dalam Menanggulangi Tindak Pidana di Bidang Perlindungan Konsumen untuk Melindungi Konsumen dari Bahaya Kosmetik Tidak Berlabel. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, (No. 2), p.4084-4107. <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17982>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.