**Analisis Yuridis Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan dengan Perwujudan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* (Studi Putusan Nomor 332/Pdt.G/2019/PN.TNG)**

**Muhammad Miftachul Arif, Sukirno Sukirno**

Program Studi Magister Kenotariatan,

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Email: [miftachulrf@gmail.com](mailto:miftachulrf@gmail.com)

**Abstract**

*According to PP No. 24/1997 that legal certainty regarding land rights as mandated by the UUPA contains two dimensions, namely the certainty of the object of land rights and the certainty of the subject of land rights. The rechtsverwerking institution has established the rechtsverwerking institution in PP No. 24/1997 which gives a time limit of up to 5 years. Certificates can still be challenged by other parties. The problems are 1) How is the realization of legal protection and legal certainty for land rights holders who have proof of ownership rights in the form of land rights certificates? 2) What are the legal consequences for land rights holders who have left their land for approximately 48 years according to the provisions land law can still be said to be the rightful owner?. The normative juridical law research method is used, analyzed qualitatively and then conclusions are drawn using deductive logic. The results of the discussion of this study are 1) The form of embodiment of protection and legal certainty to holders of land rights certificates is guaranteed in Article 32 paragraph (2) of PP Number 24/1997 on the condition that during the period of 5 (five) years there are no other parties who propose objection or lawsuit. 2) According to the provisions of Article 27 Jo. Article 32 paragraph (2) of the Law Number 5 of 1960 concerning the principles of Agrarian Law, because the right holder has not used or utilized his land for more than 48 years, so that there are other parties who use and acquire the land in good faith. So according to the law the right holder can lose his land rights both in terms of carrying out his social functions and the right to reclaim his land.*

**Keywords: *Legal Protection; Legal certainty; Land Rights Holders; Rechtsverwerking Institute***

**Abstrak**

Menurut PP No. 24/1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Sasaran tujuan yang ingin dicapai oleh setiap pemegang hak, dan untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut telah ditetapkan lembaga rechtsverwerking di dalam PP No.24/1997 yang memberi batas waktu hingga 5 tahun sertifikat masih dapat digugat oleh pihak lain. Permasalahannya adalah 1) Bagaimana perwujudan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang memiliki tanda bukti hak kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah?, 2) Apakah akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah meninggalkan tanahnya selama kurang lebih 48 tahun menurut ketentuan hukum pertanahan masih dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah?. Dipergunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, dianalisis secara kualitatif kemudian pengambilan kesimpulan mempergunakan logika deduktif. Hasil Pembahasan dari penelitian ini adalah 1) 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. 2) Menurut ketentuan Pasal 27 *Jo.* Pasal UUPA 32 ayat (2) UUPA, dikarenakan pemegang hak yang tidak mempergunakan maupun memanfaatkan tanahnya selama lebih dari 48 tahun, sehingga ada pihak lain yang memanfaatkan dan memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik. Maka menurut hukum pemegang hak dapat kehilangan hak atas tanahnya baik dalam hal menjalankan fungsi sosialnya maupun hak untuk menuntut kembali tanahnya.

**Kata Kunci: Perlidungan Hukum; Kepastian Hukum; Pemegang Hak Atas Tanah; Lembaga *Rechtsverwerking***

1. **PENDAHULUAN**
   * + 1. **Latar Belakang Permasalahan**

Negara mengatur agar tidak menimbulkan masalah dalam masyarakat mengenai perolehan hak atas tanah, maka diatur secara tegas mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1). Hak-hak atas tanah adalah “hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang atau badan hukum.”

Salah satu jenis hak atas tanah yakni hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah merupakan “hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan mengingat fungsi sosialnya”[[1]](#footnote-2). Terdapat jenis hak atas tanah lainnya selain Hak Milik yaitu Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan merupakan “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Berdasarkan pasal 19 ayat 1 dijelaskan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. (Irawan Soerojo, 2001)

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk penerbitan Sertipikat tanah sehingga dengan adanya sertipikat orang menjadi pemiliknya, kepastian hukum dibidang pertanahan ini tidak saja diselnggarakan peraturan tertulis tetapi dibuktikan dengan adanya Sertipikat Tanah. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik dan data yuridis akan diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanah.

Dengan mendapatkan sertifikat, maka kepastian hukum dan perlindungan hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek 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 Pokok-Pokok Hukum Agraria yang selajutnya 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 dipengadilan dengan alat bukti lainnya”.

Atas dasar hal tersebut agar berjalan dengan baik, tertib dan tidak menimbulkan konflik maka sewajarnya negara dalam hal ini menjamin setiap tanah kepada setiap warga negara maupun badan Hukum.

Faktanya tidak dapat dihindarkan sengketa hak atas tanah karena setiap warga Negara maupun badan hukum selalu ingin mempertahankan hak-hak yang telah didapatinya. Salah satu masalah tanah yang sering terjadi di Indonesia bekenaan mengenai tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan terkait kepemilikan tanah yang diklaim oleh banyak orang dengan bukti kepemilikan tanah yang berbeda atau biasa disebut kasus sengketa sertifikat kepemilikan tanah. Terjadinya penerbitan sertipikat ganda umumnya baru muncul dan diketahui ketika oleh pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah.

Masalah terkait pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak, karena pembangunan yang terjadi sekarang meluas di berbagai bidang, sehingga harus ada jaminan kepastian hak-hak atas tanah. Untuk menghindari terjadinya perselisihan antara tiap-tiap manusia yang membutuhkan tanah tersebut, maka dibuat peraturan-peraturan tentang pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktifitas penggunaan tanah.

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya disingkat “PP No. 24/1997”. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. (Adrian Sutedi, 2011)

Menurut PP No. 24/1997 bahwa kepastian hukum dan perlindungan hukummengenai hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian dan perlindungan hukum obyek hak atas tanah dan kepastian serta perlindungan hukum subyek hak atas tanah.

Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendafataran tanah hasil akhirnya adalah Sertipikat Tanah. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Dari uraian diatas, di Kota Tangerang terdapat permasalahan sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah antara Nyonya Sahara Imanuddin dengan PT Sapta Jaya Sarana. Dimana dalam tanah milik Nyoya Sahara Imanuddin ini ternyata telah dibangun Sekolah Saint Joh’s Catholic School dibawah naungan PT Sapta Jaya Sarana selaku pemilik 11 Sertifikat Hak Guna Atas tanah dan 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang keseluruhan luasnya kurang lebih 20.011 M2 yang terletak di Jalan Kencana Loka Raya Nomor 8, Sektor 12, Bumi Serpong Damai/Bsd City, Rt. 002, Rw. 002, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.

Bahwa setelah diketahuinya adanya sengketa kepemilikan tanah tersebut, Nyonya Sahara Imanuddin segera mengajukan upaya hukum gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor 322/PDT.G/2019/PN.TNG yang pada akhirnya Majelis hakim memutuskan dalam amarnya bahwa gugatan tidak dapat diterima dan menolak tuntutan yang diajukannya.

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. 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 Yuridis Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan dengan eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* (Studi Putusan Nomor 332/Pdt.G/2019/PN.TNG)”.**

* + - 1. **Kerangka Teori**

Kerangka’teoritis yaitu kerangka gagasan atau pendapat, teori, dan argumentasi tentang masalah atau kasus untuk dijadikan pembanding serta pedoman teoritik. Landasan teori adalah sifat terpenting dalam penelitian ilmiah guna memperoleh data. Teori adalah aliran penalaran / logika yang terdiri dari sekumpulan konsep atau variabel. Penelitian berikut 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 dibandingan 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.

Sebagaimana pendapat Sudikno Mertukusumo menyatakan bahwa secara normatif kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya. (Darwin Ginting, 2010)

Efektivitas hukum menurut Anthoni Allot, jika membahas mengenai efektifitas hukum merupakan “Hukum akan mejadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan.”(Salim H.S, 2013)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 (Lutfiani, 2019). “Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto yakni efektif ataupun tidaknya suatu hukum ditentukan dari 5 (lima) faktor, “yakni :(Novita et al., 2017)

1. *Faktor hukumnya sendiri (undang-undang),*
2. *Faktor penegak hukum, yaitu sejumlah pihak yang membentuk maupun mengimplementasikan hukum,*
3. *Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum,*
4. *Faktor masyarakat, yaitu lingkungan dimana hukum berlaku atau diterapkan,*
5. *Faktor kebudayaan, yaitu selaku hasil karya, cipta serta rasa yang didasarkan kepada karsa. Kelima faktor tersebut satu sama lain saling berhubungan, dikarenakan ialah esensi penegakan hukum, serta tolok ukur dari efektivitas penegakan hukum.*”
   * + 1. **Permasalahan**
6. Bagaimana perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang memiliki tanda bukti hak kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah?
7. Apakah akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah meninggalkan tanahnya selama kurang lebih 48 tahun menurut ketentuan hukum pertanahan masih dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah?
   * + 1. **Kebaruan/Orisinalitas Hasil Penelitian**

Judul jurnal “**Analisis Yuridis Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan dengan eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* (Studi Putusan Nomor 332/Pdt.G/2019/PN.TNG)** ” merupakan karya nyata penulis dan tidak meniru karya orang lain. Oleh karena itu, penulis dapat menjelaskan autentisitas 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 “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 (Aldina Alfina Rizqi, 2019). Perbedaan dalam penelitian ini adalah penulis melakukan analisa yang bentuk perwujudan pelindungan dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rrechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” yang ditulis oleh membahas mengenai perlindungan bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dihubungkan dengan eksistensi Lembaga *rechtswerking* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Muhammad Irfan, 2018).

1. **METODE PENELITIAN**

Berlandaskan pengaturan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah yang digunakan penulis akan proses penulisan jurnal. Penelitian ini dipakai jenis Yuridis Normatif berdasarkan data Metode pendekatan yang dipakai pada penelitian terhadap asas hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. 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 (Diantha, 2017). Teknik pengumpulan data dalam artikel ini adalah studi kepustakaan dari data sekunder. Seluruh data yang diperoleh pada akhirnya dianalisi dengan metode analisis kualitatif berupa Analisis Yuridis Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dikaitkan dengan eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* (Studi Putusan Nomor 332/Pdt.G/2019/PN.TNG).

1. **HASIL DAN PEMBAHASAN**
   * + 1. **Perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang memiliki tanda bukti hak kepemilikan** **sertipikat**

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.

*“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 bersang-kutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.*

Bahwa jika sertipikat telah keluarkan 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 sertifikat 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.

Adapun 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Rawa Buntu, seluas 1.505 M2, tercatat atas nama Sahara Imanuddin; Sertifikat Hak Milik Nomor 03/Rawa Buntu, seluas 1.075 M2, tercatat atas nama Sahara Imanuddin; Sedangkan PT Sapta Jaya Sarana merupakan pemegang hak atas tanah dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13407/Desa Rawabuntu, seluas 3.059 m2;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13407/Desa Rawabuntu, seluas 1.020 M2;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13409/Desa Rawabuntu, seluas 105 M2;
4. 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 Catolic 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.

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.

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 apabila kesalahan tersebut pada surat ukur, kesalahan luas ataupun kesalahan batas, sehingga harus dilakukan pengukuran ulang.

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.

* + - 1. **Kedudukan dan status Pemegang Hak Atas Tanah terhadap tanahnya yang telah ditinggalkannya ke Luar Negeri selama kurang lebih 48 tahun menurut ketentuan hukum pertanahan**

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 yag masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan*”.

Setiap negara memiliki kekuatan pembuktian sertipikat yang berbeda tergantung dari sistem pendaftaran yang digunakan. Dalam menyelenggarakan pendafataran tanah sebelum berlakunya PP Nomor 24/1997 negara Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, Dengan sistem ini penyelenggaran pendaftaran tanah harus dilakukan dengan penuh ketelitian dalam memberikan penilaian data tentang tanah yang akan didaftar. Biarpun 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.

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

1. 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;
2. 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 dihakinya. 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[[2]](#footnote-3). Beberapa kali sempat bekunjung 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.

Bahwa menurut UUPA, disebutkan bahwa “Hak Milik atas tanah dapat hapus bila:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan kepentingan umum;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena ketentuan-ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)[[3]](#footnote-4).

Dalam hal ini dijelaskan 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.

Adapun dalam 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 diluar 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 bersang-kutan 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 *Rechstverwerking* 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 bertikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut.

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 menetukan bagaimana status dan kedudukan Nyonya Sahara Imanuddin dalam objek penelitian ini, yaitu:

1. **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 dimanfaaatkan olehnya tersebut.

1. **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.

Maka tentu 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.

1. **SIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan diatas, bisa disimpulkan beberapa hal yaitu:

* + - 1. 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 memungkinkan adanya tuntutan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah walaupun jangka waktu lima tahun terlewati.
      2. 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.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku :**

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Ardiansyah, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok: Raih Asa Sukses, 2012.

Arifin Rudiyanto, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indnesia,* Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan– Bappenas, 2016.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.

Arie Sukanti Hutagalung, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Edisi 1, Cetakan Pertama, Denpapsar: Pustaka Larasan, 2012.

Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: UNUSIA Press, 2017.

Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional,*Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018.

Darwin Ginting, *“Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah pada Bidang Agribisnis,*Bogor: Ghalia Indonesia, 2010

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia,*Jakarta: Arloka Surabaya. 2002

J Satrio, “Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang, dan Merelakan Hak Rechtsverwerking”, Jakarta:Rajawali Pers, 2016

Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta:Andi Offset, 1982.

Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria Dalam Tantangan Perubahan,* Malang: Setara Press, 2018.

Sudikno Mertokusumo, “Mengenal hukum: suatu pengantar”, Jakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010

Waskito & Hadi Arnowo “Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Jakarta;Prenadamedia, 2019.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pedaftaran Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 332/Pdt.G/2019/Pn.Tng.

# **Artikel Jurnal:**

Abdul Mukmin, “Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*”*, Yuriska: *Jurnal Ilmiah Hukum*, Oktober 2017, Vol. 1 No. 1.

Arie S. Hutagalung, “Penerapan Lembaga “Rechtstverwerking” untuk mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah, Kajian Sosiyuridis”, *Hukum dan pembangunan*, 0ktober, 2000, 56.

Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1997”, DIH, *Jurnal Ilmu Hukum*, Agustus, 2017, Vol. 10 No. 20.

Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., & Anggita Doramia Lumbanraja, “Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Beunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang”, Notarius, Volume 132, 2020.

Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah", Vol. 2 No. 1 Juli 2014.

1. [↑](#footnote-ref-2)
2. [↑](#footnote-ref-3)
3. [↑](#footnote-ref-4)