

# **PENERAPAN ASAS RECHTSVERWERKING DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Kajian Hukum Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 336 PK/Pdt/2015)**

**Nober<sup>1</sup>, Pasolang Pasapan<sup>2</sup>, Lisma Lumentut<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia Paulus, Indonesia. E-mail: [noberukip@gmail.com](mailto:noberukip@gmail.com)

<sup>2</sup> Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia Paulus, Indonesia. E-mail: [pasapan.tandirerung01@gmail.com](mailto:pasapan.tandirerung01@gmail.com)

<sup>3</sup> Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia Paulus, Indonesia. E-mail: [lumentutlisma@gmail.com](mailto:lumentutlisma@gmail.com)

---

## **Abstract**

Penerapan asas rechtsverwerking dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan pengadopsian dari hukum adat. Jadi hukum yang tak tertulis itu tidak hanya meliputi yang hidup dan di pertahankan sebagai peraturan adat di dalam masyarakat yang lazim disebut hukum adat (dalam arti yang sempit) tetapi juga hukum kebiasaan dalam lapangan ketatanegaraan dan kehakiman atau peradilan. Pertimbangan majelis hakim mengenai lembaga rechtsverwerking yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah, di dalam putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung Nomor 336 PK/Pdt/2015, di mana dalam putusannya majelis hakim dalam tingkat peninjauan kembali tidak menggunakan pasal tersebut sebagai dasar pertimbangannya untuk menyelesaikan perkara tanah yang berkaitan dengan lembaga rechtsverwerking. Dengan memutuskan perkara ini secara praktis berdasarkan yurisprudensi.

Kata Kunci: Pendaftaran tanah; Rechtsverwerking.

## **Abstract**

Procurement of goods and services for the interests of the government is one tool to drive the economy, in order to improve the national economy for prosperity, because the procurement of goods and services, especially in the public sector is closely related to the use of state budget. The regulation of procurement procedures for government goods and services can leave behind a conducive investment climate, the efficiency of state expenditure. Procurement of government goods and services lies in the legal aspects of state administration, civil law, and criminal law. Procurement of goods and services should be applied to general principles, both long-known principles in the management of state finances, such as the annual principle, the principle of universality, the principle of unity, and the principle of specialism as well as new principles as reflecting the application of good rules In the management of state finances.

Keyword: Land registration, rechtsverwerking.

## 1. Pendahuluan

Salah satu penyebab terjadinya sengketa pertanahan yang terjadi mengenai siapa pemegang hak sesungguhnya, penerbitan sertifikat, alat-alat pembuktian, adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan guna mendapat hak atas penguasaan atas tanah adalah terkait pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya dalam hal sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961).

Dalam sistem publikasi negatif murni negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sedangkan dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif ini pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Sehingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang ada dalam tanda bukti hak harus dianggap sebagai data yang benar. Mengenai publikasi bukan positif ini dinyatakan pula dalam Penjelasan Umum C/7 PP 10/1961 bahwa pembukuan hak atas tidak mengakibatkan orang yang berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, ia masih dapat mengugat pihak yang namanya dicantumkan dalam buku tanah sebagai orang yang berhak, jadi cara peraturan ini tidak positif melainkan negatif.

Hal tersebut mengakibatkan pihak yang telah mendaftarkan hak atas tanahnya dan memiliki tanda bukti hak tersebut bisa kemudian kapan saja digugat oleh pihak lain yang merasa pihak yang berhak atas tanah yang sudah ia kuasai dengan disertai tanda bukti tersebut. Tentunya hal ini tidak memberikan jaminan kepastian yang selaras dengan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang juga selaras dengan tujuan pokok dari pembentukan UUPA yaitu selain sebagai dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional guna menciptakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat, juga untuk menciptakan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Kelemahan sistem publikasi negatif yang tidak memberikan kepastian hukum tersebut kemudian dijawab dengan lahirnya PP 24/1997 yang dimulai berlakunya pada tanggal 8 Oktober 1997 sebagai pengganti PP 10/1961. PP 24/1997 berusaha mengatasi kelemahan sistem negatif ini dengan mengukuhkan lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam hukum adat yurisprudensi, yaitu dalam Pasal 32 ayat (2). Tetapi apakah lembaga *rechtsverwerking* ini bisa mengatasi kelemahan-kelemahan sistem publikasi negatif dan bagaimana penerapannya oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa tanah terkait dengan adanya gugatan dari pihak yang merasa berhak atas suatu tanah yang secara fisik telah dikuasai oleh pihak lain dengan bukti yuridis berupa sertifikat hak atas tanah serta bagaimana penerapannya dalam putusan pengadilan akan dibahas dalam penulisan pada Bab-Bab selanjutnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengkaji itikad baik melalui lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2). Demikian segala tuntutan hukum oleh siapa pun yang merasa berhak atas tanah tersebut 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.

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 terdapat berbagai kasus dimana seorang atau badan hukum yang telah mempunyai sertifikat lebih dari 5 (lima) tahun masih di gugat di pengadilan yang seharusnya sertifikat tersebut tidak perlu lagi di gugat yaitu antara Drs. Andi Jindar Pakki Cs/ahli waris dari Almarhum Haji Andi Pakki (Para Penggugat) dengan PT.Telekomunikasi Indonesia Tbk (PT Telkom), Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan, Pemerintah Kabupaten Gowa (para tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat). Majelis hakim pada tingkat peninjauan kembali mempunyai pertimbangannya sendiri untuk mengadili perkara sebagaimana tersebut diatas bahwa tanah yang dikuasai oleh tergugat dalam hal PT.Telkomsel Tbk, berpendapat bahwa penggugat sudah mengetahui penguasaan atas peralihan objek sengketa terjadi sejak tahun 1976 dan baru sekarang diajukan gugatan (2 kali gugatan).

Gugatan I diajukan tahun 2008 yaitu setelah 32 tahun penggugat baru mengajukan gugatan dan dari fakta tersebut dapat dinyatakan bahwa dengan berdiam dirinya penggugat (membiarkan/tidak berbuat) atas objek sengketa selama lebih 32 tahun penggugat dianggap telah melepaskan haknya karena telah lewat waktu dan majelis hakim dalam memutuskan perkara tersebut tidak menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah terutama yang berkaitan dengan asas itikad baik yang tidak di jadikan sebagai dasar dalam mengambil suatu keputusan, penguasaan tanah secara terus menerus dan telah terbitnya sertifikat HGB. Majelis hakim pada putusan peninjauan kembali hanya memutuskan perkara tersebut berdasarkan yurisprudensi.

## 2. Metode

Penelitian ini dilakukan secara normatif (normative law research) menggunakan pendekatan kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti memutuskan menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan tesis ini sebagai metode penelitian hukum. Penggunaan metode penelitian normatif dalam upaya penelitian dan penulisan tesis ini dilatari kesesuaian teori dengan metode penelitian yang dibutuhkan peneliti.

## 3. Penerapan Asas *Rechtsverwerking* Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Sertifikasi Tanah

*Rechtsverwerking* merupakan suatu pelepasan hak, baik pelepasan hak yang sebenarnya maupun pelepasan hak secara "diam-diam" karena pemilik semula meninggalkan dan tidak menguasai tanahnya dalam jangka waktu tertentu atau pemilik tidak mempergunakan hak yang sebenarnya ia miliki. Menurut Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 *rechtsverwerking* adalah lembaga hukum adat yang digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Sebagai ketentuan yang berasal dari hukum adat. Tentunya ketentuan tersebut tidak tertulis, namun ketentuan dimaksud kelihatannya telah diadopsi oleh UUPA (Pasal 27, 34, dan 40) dengan menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah dapat terjadi karena diterlantarkan. Ketentuan ini tentunya merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat (bukan menciptakan hukum baru), yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA terutama mengenai penelantaran tanah.

Konsep *rechtsverwerking* dalam hukum adat bukan merupakan suatu lembaga hukum sebagaimana dalam hukum Belanda (BW) juga tidak sama dengan konsep *verjaring* pada hukum Belanda (BW). Lembaga hukum pada BW adalah tentang memperoleh hak kepemilikan atas tanah. Cara ini diatur dalam Pasal 584 BW. Pasal 584 BW merupakan salah satu cara dalam memperoleh hak milik karena *daluwarsa* (*verjaring*), sehingga cara ini dapat dikategorikan sebagai 'lembaga hukum' dan merupakan 'alasan hukum' bagi perolehan hak atas tanah. Sedangkan *rechtsverwerking* hanya merupakan konsep yang dibahas dalam pandangannya dengan *verjaring*, namun ia bukan merupakan suatu lembaga hukum.

Pada negara-negara yang menggunakan sistem publikasi negatif umumnya dikenal lembaga *acquisitieve verjaring* (memperoleh hak milik dengan lampaunya waktu) yaitu apabila penerima hak yang beritikad baik bertindak tegas selaku pemilik dan yang bersangkutan menguasai tanah secara nyata dan terbuka selama beberapa tahun, tanpa ada pihak lain yang menggugat. Oleh karena itu, ia oleh hukum ditetapkan sebagai pemiliknya, yang hak kepemilikannya sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, dan juga tidak oleh pihak yang membuktikan sebagai pemilik hak yang sebenarnya. Hal ini didasarkan pada Pasal 1955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa: Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang menguasai terus-menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum dan secara tegas sebagai pemilik. Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa: Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah oleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan *daluwarsa*, dengan suatu penguasaan selama 20 tahun.

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya. Sebelum UUPA berlaku, untuk menentukan kadar kepastian hukum sesuatu hak, digunakan upaya ketentuan mengenai "Kadaluwarsa" sebagai upaya 74 untuk memperoleh hak *eigendom* atas tanah (*acquisitieve verjaring*), yang terdapat dalam Pasal 1955 dan Pasal 1963 KUHPerdata Buku IV. Kadaluwarsa sebagai upaya memperoleh hak *eigendom* atas tanah diatur dalam Pasal 610, 1955 dan 1963 KUHPerdata. Dalam Pasal 610 ditetapkan bahwa seorang *bezitter* dapat memperoleh hak *eigendom* atas suatu benda karena *verjaring*. Adapun Pasal 1955 dan Pasal 1963 KUHPerdata memuat syarat-syaratnya, yaitu bahwa penguasaannya harus terus-menerus, tidak terputus, tidak terganggu, dapat diketahui umum, secara tegas bertindak sebagai *eigenaar* dan harus dengan itikad baik. Jika berdasarkan suatu alas hak (*title*) yang sah harus berlangsung 20 tahun perlu menunjukkan alas hak.

Dengan demikian, pada hakikatnya Pasal 1955 dan 1963 merupakan pelaksanaan dari Pasal 610 KUHPerdata, yang terletak dalam Buku II. Sebagaimana diketahui pasal-pasal agraria di dalam Buku II telah dicabut oleh UUPA. Pada saat itu, Pasal 610 tidak khusus mengatur soal agraria. Oleh karena itu, pasal tersebut masih tetap berlaku, tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai agraria (tanah dan lain-lainnya), tetapi masih berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya bukan agraria. Oleh karena itu, Pasal 1955 dan Pasal 1963 merupakan pelaksanaan dari Pasal 610, maka sungguh pun letaknya tidak di dalam Buku II KUHPerdata, tetapi di dalam Buku IV, harus dianggap pula sebagai tidak berlaku lagi mengenai tanah dan lain-lain objek agraria, bagi penguasaan tanah baru dan penguasaan tanah yang mulai berlakunya UUPA belum berlangsung 20 atau 30 tahun. Bagi penguasaan yang mulai berlakunya UUPA sudah memenuhi persyaratan *acquisitieve verjaring*, Pasal-pasal tersebut dengan sendirinya tetap berlaku, meskipun penegasannya baru dimintakan kemudian.

Berarti bahwa pada tanggal 24 September 1960 ia sudah memperoleh hak yang bersangkutan karena verjaring. 75 Menurut Ter Haar (1994: 237-238), konsep *rechtsverwerking* digunakan oleh hakim pada masa Kolonial Belanda dalam menerapkan hukum belanda (BW) pada situasi bumi putera dengan hukum adatnya. Sehingga dalam penerapan konsep *rechtsverwerking* para hakim harus dipertimbangkan dengan cermat dan hati-hati. Penggunaan konsep *rechtsverwerking*, menurut Ter Haar hendaknya digunakan oleh hakim gubernemen dalam tiga kemungkinan pertimbangan atas kenyataan hukum, yaitu a. Bilamana menurut hukum adat, hak-hak materiil atas tanah secara nyata memang diakui bisa lenyap dan bisa pula lahir karena dikuasai secara nyata dalam jangka waktu yang lama, sehingga *rechtsverwerking* bisa diterapkan karena lamanya waktu. b. Bilamana ada bukti penyangkalan atas dugaan/anggapan terjadi atau lenyapnya suatu peristiwa hukum atau suatu hak, maka hakim dapat mempertimbangkan. c. Bahwa karena lamanya waktu telah melahirkan *rechtsverwerking* sehingga dapat memutuskan lenyapnya suatu peristiwa hukum atau hak. Beberapa pendapat menganggap Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pasal yang diterapkan untuk mengatasi kelemahan dari sistem publikasi negatif yang dianut oleh UUPA.

Menurut Boedi Harsono (2008:502) penerapan pasal ini yang merupakan penerapan dari lembaga *rechtsverwerking* untuk mengatasi sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 ini mengandung dua sisi sekaligus, yaitu tidak terlepas dari sisi positif dan sisi negatif. Sisi positif Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, antara lain : a) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikatakan melaksanakan pasal yang ada dalam UUPA, yaitu pada Pasal 27, 34, dan 40 UUPA. Acuan yang dipakai berdasarkan pasal ini adalah bahwa hak atas tanah dapat menjadi hapus karena diterlantarkan oleh pemiliknya. Dengan diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 76 Tahun 1997 maka bagi pemegang hak atas tanah wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertifikatkan atas nama orang lain. b) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dianggap dapat menutupi kekurangan dari sistem pendaftaran negatif yang dipakai oleh Indonesia.

Jika perbedaan sistem terletak pada kekuatan antara sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan mutlak maka pasal ini dapat dipakai bahwa sertifikat yang pada awalnya merupakan alat bukti yang kuat dapat menjadi alat bukti yang mutlak, ketika sudah dimiliki selama lima tahun, diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata dan terbuka. c) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan langkah hukum yang maju dalam aspek pemberian kepastian hukum bagi masyarakat, dalam hal ini terhadap hak yang dimilikinya. Sehingga dengan adanya pasal ini masyarakat yang memiliki sertifikat hak atas tanahnya merasa aman dan tidak perlu was-was bila terjadi permasalahan terhadap kepemilikan tanahnya di kemudian hari. d) Diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sekaligus menjadi motivasi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan. Kesadaran masyarakat dalam hal ini akan lebih meningkat karena mereka dapat merasakan manfaat praktisnya bahwa hak mereka terhadap tanahnya tidak akan dapat dipermasalahkan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah yang sama dengan adanya sertifikat yang mereka peroleh dengan itikad baik, dimiliki selama lebih dari lima tahun dan tanahnya dikuasai secara nyata dan terbuka. e) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penerapan dari yurisprudensi berdasarkan konsep *rechtsverwerking* yang sudah dipakai berkali-kali oleh para hakim dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah-tanah adat di Indonesia. Sehingga Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 hendaknya juga dapat diterapkan 77 oleh para hakim dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pendaftaran tanah di Indonesia pada masa sekarang.

Sisi negatif dari penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, antara lain: a) Bertentangan dengan Pasal 19 UUPA bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat (bukan mutlak) sehingga terhadapnya masih dimungkinkan adanya gugatan selama masih bisa dibuktikan oleh pihak Penggugat. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997

sertifikat akan menjadi alat bukti yang mutlak. Sehingga dalam hal ini terjadi pertentangan antara undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang mana kedudukan undang-undang lebih tinggi dari peraturan pemerintah, sehingga ada anggapan bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat diterapkan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah; b) Selain bertentangan dengan sistem pendaftaran yang memperlumahkan kekuatan pembuktian sertifikat. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 juga bertentangan dengan asas yang dipakai dalam sistem negatif, yaitu asas *nemo plus iuris*, padahal Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengacu kepada asas itikad baik, dimana asas itikad baik ini dipakai dalam sistem pendaftaran positif.

Sehingga dikuatirkan akan terjadi tumpang tindih hukum. c) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 akan membatasi hak seseorang menuntut pelaksanaan haknya. Hal ini jelas merugikan pemilik tanah yang sebenarnya karena mereka tidak punya hak lagi untuk menuntut tanahnya, misalnya jika dipunyai bukti baru yang dapat diajukan dalam gugatannya padahal jangka waktu lima tahun sudah terlewati. d) Dikawatirkan akan membawa ketidakadilan. Diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 akan merugikan pemilik tanah apabila perolehan atas tanah tersebut tidak sah atau tidak dengan itikad baik, apabila dalam pengadilan tidak dapat dibuktikan bahwa 78 perolehan tanah tersebut tidak dengan itikad baik meskipun sebenarnya perolehan atas tanah tersebut tidak sah, karena pembuktian itikad baik merupakan hal yang sulit. Sehingga jelas akan merugikan pemilik hak yang sebenarnya, karena tidak ada ganti rugi bagi pihak yang dirugikan. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini ada baiknya diterapkan dengan catatan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, pihak-pihak yang terkait dengan penerbitan baik dalam pemberian petunjuk-petunjuk sebagai syarat diterbitkannya sertifikat maupun dalam proses penerbitannya tersebut benar-benar berlandaskan kejujuran dan ketelitian. Sehingga dalam penerbitan sertifikat, mereka yang benar-benar mempunyai alas hak yang sah yang dapat mempunyai sertifikat haknya bukan mereka yang menguasai tanah orang lain tanpa sepengetahuan pemiliknya, karena pemiliknya pergi selama bertahun-tahun.

Pada dasarnya setuju dengan pasal ini karena dikembalikan lagi kepada tujuan pendaftaran tanah pada UUPA dan kebutuhan masyarakat Indonesia, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sesuai pula dengan keinginan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah karena umumnya masyarakat yang mendaftarkan tanahnya berharap dengan dilakukannya pendaftaran. Maka kepemilikan mereka terhadap suatu bidang tanah tidak dapat diganggu lagi oleh pihak lain yang merasa mempunyai tanah yang sama dengan yang dikuasainya. Jika pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia berjalan dengan baik. Dalam arti masyarakat sadar betul bahwa tanah yang mereka miliki harus didaftarkan sehingga akan diperoleh sertifikat hak atas tanah.

Pihak-pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, baik pihak kelurahan dalam hal penerbitan surat-surat/dokumen-dokumen sebagai syarat pendaftaran tanah maupun kantor pertanahan. Dalam hal menerbitkan sertifikat melalui proses yang semestinya dan dengan sebaik-baiknya sehingga tanah-tanah di Indonesia memang terdaftar atas 79 nama orang yang benar-benar berhak maka dengan ditingkatkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 menjadi suatu pasal dalam undang-undang. Karena dasarnya sesuai dengan tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Praktik *rechverwerking* lebih menekankan pada yurisprudensi yang di jadikan oleh majelis hakim dalam mengambil keputusan.

Jadi walaupun ada Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang *rechtsverwerking* tetapi yurisprudensi yang menjadi pedoman majelis hakim dalam mengambil keputusan karena pasal tersebut juga bukan merupakan sesuatu yang baru. Di mana pasal tersebut merupakan pengadopsian dari hukum adat yang di masukkan kedalam pasal tersebut. Peralihan hukum adat kedalam UUPA yang tadinya sebagai hukum yang

tidak tertulis menjadi hukum yang tertulis.. Adapun berapa kasus yang berkaitan dengan praktik asas *rechtsverwerking* adalah sebagai berikut: a. Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1958 tanggal 24 September 1958. "orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain, dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut". b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.200 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975. "keberatan yang telah diajukan tergugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal kadaluwarsa dalam hal pewarisan, tidak dapat dibenarkan karena gugatan telah di tolak bukan atas alasan kadaluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih para penggugat asal di anggap telah melepaskan haknya". c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976. "pertimbangan pengadilan tinggi yang di benarkan oleh Mahkamah Agung bahwa penggugat/terbanding telah menduduki tanah tersebut secara terus 80 menerus selama 27 tahun tanpa di gugat. Bahwa benar hukum adat yang berlaku bagi kedua belah pihak tidak mengenai "verjaring" tetapi hukum adat mengenai lembaga "pengaruh lampau waktu" bahwa seandainya memang penggugat atau terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa tergugat-tergugat sampai sekian lama menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum, bahwa mereka tidak melepaskan hak mereka". d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976. "pertimbangan pengadilan tinggi yang di benarkan oleh Mahkamah Agung, penggugat/terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur harus di lindungi". Jadi hukum yang tak tertulis itu tidak hanya meliputi yang hidup dan di pertahankan sebagai peraturan adat di dalam masyarakat (*customary law*), yang lazim disebut hukum adat (dalam arti yang sempit) tetapi juga hukum kebiasaan dalam lapangan ketatanegaraan (*convention*) dan kehakiman atau peradilan (*Judgemade law*).

#### **4. Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Berdasarkan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata Nomor: 336 PK/Pdt/2015**

Pembahasan mengenai penerapan lembaga *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan pendekatan sengketa pertanahan yaitu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 336 PK/Pdt/2015, tanggal 16 Desember 2015, antara Drs. Andi Jindar Pakki Cs/Ahli Waris Almarhum Haji Andi Pakki (Para 81 Penggugat) dengan PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk (PT. Telkom), Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan, Pemerintah Kabupaten Gowa (Para Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat).

Putusan sebagaimana dimaksud diatas, dimana dalam putusannya majelis hakim dalam tingkat Peninjauan Kembali tidak menggunakan pasal tersebut sebagai dasar pertimbangannya untuk menyelesaikan perkara tanah yang berkaitan dengan lembaga *rechtsverwerking*. Dimana Para Tergugat telah menguasai tanah objek perkara dengan disertai tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3505/ Mangasa tertanggal 15 Februari 1993 seluas 184.651 M<sup>2</sup> atas nama PT. Telkom Tbk, berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 281/HGB/BPN/1992 tertanggal 4 Mei 1992.

- 1) Dengan lama hak selama 20 (dua puluh) tahun, yang menurut Tergugat diperoleh berdasarkan Risalah Penaksiran Harga Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah

Tingkat II Kabupaten Gowa yang telah diganti rugi pada tahun 1957, dan Penyerahan lahan oleh Gubernur Sulawesi Andi Pangerang Pettarani tanggal 7 April 1960 sehubungan dengan pengambilan tanah PT. Telkom Tbk, yang terletak di Jalan Kakatua untuk Stadion Mattoangin Makassar. Sementara dilain pihak, para Penggugat meyakini bahwa pihaknyalah yang berhak atas tanah objek perkara, karena sebagai Ahli Waris Almarhum Haji Andi Pakki yang semasa hidupnya menguasai tanah tersebut yang diperoleh dari pemberian Raja Gowa Ke XXXII yaitu Andi Idjo Daeng Mattawang Karaeng Lalolang Sultan Muhammad Abdul Kadir Aididin karena kedekatan emosional dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Raja Gowa Ke XXXII tertanggal 5 Januari 1965 dan Girik Tanah (Simana Boetaja) Persil 2a SIII, Kohir 273 CI Kampung Mappala Nomor 9 atas nama Pakki dengan luas keseluruhan 3.95 Ha, namun pada tahun 1974 telah dibebaskan 1.736 M<sup>2</sup> oleh Panitia Pembebasan Tanah Otorita Panakukkang Plan untuk Jalan Panakukkang III.

## 5. KESIMPULAN

Penerapan asas *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan pengadopsian dari hukum adat. Jadi hukum yang tak tertulis itu tidak hanya meliputi yang hidup dan di pertahankan sebagai peraturan adat di dalam masyarakat yang lazim disebut hukum adat (dalam arti yang sempit) tetapi juga hukum kebiasaan dalam lapangan ketatanegaraan dan kehakiman atau peradilan. 2. Pertimbangan majelis hakim mengenai lembaga *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah, di dalam putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung Nomor 336 PK/Pdt/2015, di mana dalam putusannya majelis hakim dalam tingkat peninjauan kembali tidak menggunakan pasal tersebut sebagai dasar pertimbangannya untuk menyelesaikan perkara tanah yang berkaitan dengan lembaga *rechtsverwerking*. Dengan memutuskan perkara ini secara praktis berdasarkan yurisprudensi.

**REFERENSI**

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum dan Penelitian*. Cet 1. Bandung: Citra Aditya. 2004.
- Adrian, Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet IV. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Abdurrahman. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Peraturan Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Jakarta: CV Radar Jaya Offset.1984.
- Ali, Chaidir. *Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Bina Cipta. 1985.
- Djoko, Prakoso. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1985.
- Effendi, Bactiar *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung Alumni. 1983
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Cet XII. Jakarta: Djambatan. 2008.
- Hukum Agraria Nasional Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria da Isi pelaksanaan. Jakarta: Djambatan. 2005. Menuju Penyempurnaan Hukum Nasional. Jakarta: Universitas Trisakti. 2003.
- Hutagalung. S. Arif. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. 2005.
- Hermanses,R. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria. 1981
- Kartasapoetra, G. *Masalah Pertanahan Di Indonesia*. Cet 2.Jakarta: Rineka Cipta .
- Lubis, Yamin, M. dan Lubis, Rahim, Abdullah. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Mandar Madju.2010.
- Majchoen, Sri, Soedewi. *Hukum Perdata, Hukum Kebendaan*. Yogyakarta: Liberty. 1975.
- Muhammad, Bushar. *Asas-asas Hukum Adat, Suatu Pengantar*.Cet.XI.Jakarta: PT.Pradnya Paramita. 2002. 102
- Marzuki, Mahmud, Peter. *Penelitian Hukum*. Cet 2.Jakarta. Kencana. 2008.
- Nurdewata, Fajar, Mukti. *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.2010.
- Nurus, Zaman. *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung : Refika Aditama. 2016.
- Parlindungan, A.P.*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Cet. 1.Bandung: Kencana. 1999.
- Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan No.24/1997). Bandung: Mandar Maju.1999.
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2010.
- Ridwan, Khairandy. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pascasarjana UI. 2003. Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali. 1983.

---

## Paulus Legal Research

Volume 1, No. 1, June 2021, Pages 1-8 P-ISSN: xxxx-xxxx, E-ISSN: xxxx-xxxx

---

Sumardjono, Maria. Puspita *Serangkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*. Jakarta: Andi Offset. Salle, Aminuddin. *Hukum Agraria*. Makassar: Penerbit AS Publishing. 2011.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. 2010.

Soepomo.R. *Bab-bab Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita. 1998.

Soebekti, R dan Sudibyoy, Tjitro, R. *Kamus Hukum*, Jakarta:Direktoral Jenderal