

Prinsip Itikad Baik Dalam Rechtsverwerking Pada Hukum Agraria Indonesia

Mufarrijul Ikhwan
Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura
Munaddhimatus Silmi, Putri Kinanthi Dhayaning Bumi
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
mufarrijul.ikhwan@trunojoyo.ac.id

Submit: 24-05-2022; Review: 02-06-2022; Terbit: 08-06-2022

Abstract

Rechtsverwerking, term of customary law adopted in agrarian law, means losing land rights have been cultivated by other people on basis of good faith. This event can cause legal uncertainty and losses for other parties. This study aims to analyze the principle of good faith in rechtsverwerking in agrarian law, using a statutory and conceptual approach. Based on the analysis, it was found the principle of good faith in rechtsverwerking can be applied to land tenure for a minimum of twenty years and no one has filed a lawsuit for five years after registration at the Land Office. This regulation has consequences for people who previously used the land but were abandoned, then done by other people and the previous land ruler did not carry out certain legal actions, their land rights could potentially be lost. Legal certainty is the purpose of regulation, but it cannot be denied that justice and expediency are also legal goals. So, someone who obtains rights based on rechtsverwerking needs to heed the principle of good faith and the acquisition of his rights does not harm the previous cultivator.

Keywords: Good Faith, Legal certainty, Rechtsverwerking.

Abstrak

Konsep hukum adat yang diadopsi dalam hukum agraria, salah satunya, *rechtsverwerking* yaitu hilangnya hak untuk menuntut kembali tanahnya yang sudah dikuasai serta diusahakan orang lain atas dasar itikad baik. Peristiwa ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pihak lain. Penulisan ini bertujuan menganalisis prinsip itikad baik dalam *rechtsverwerking* pada sistem hukum agraria nasional dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil analisis bahwa prinsip itikad baik dalam lembaga *rechtsverwerking* dapat diterapkan pada penguasaan tanah oleh pihak minimal 20 (dua puluh) tahun serta tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan dan/atau keberatan selama 5 (lima) tahun setelah didaftarkannya tanah yang dikuasai tersebut ke Kantor Pertanahan. Adanya pengaturan ini membawa konsekuensi bahwa apabila seseorang yang sebelumnya menguasai tanah tapi menelantarkan tanah dan kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, kemudian tidak melakukan perbuatan

hukum tertentu maka berpotensi hak atas tanahnya menjadi hilang atau lepas. Pengaturan *rechtsverwerking* untuk menjamin kepastian hukum, namun demikian, seseorang yang memperoleh hak berdasarkan *rechtsverwerking* perlu mengindahkan prinsip itikad baik, jujur dan patut sehingga perolehan haknya tidak menimbulkan kerugian bagi penguasa tanah sebelumnya.

Kata Kunci: Itikad Baik, Kepastian hukum, Rechtsverwerking.

Pendahuluan

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam aspek kehidupan manusia. Konsepsi tanah dalam hal ini merupakan sumber kehidupan bagi manusia disamping untuk tempat hunian serta dipergunakan pula untuk mencari nafkah. Selain hal tersebut, tanah juga mempunyai peranan serta fungsi penting lain karena tanah dapat dipergunakan sesuai peruntukan dan kebutuhan manusia. Eksistensi pada UUPA mengakomodir seluruh pengaturan mengenai fungsi bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di wilayah Indonesia sebagaimana diatur pada ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya

disebut UUD NRI Tahun 1945).¹

Berdasarkan pasal tersebut, memberi penjelasan bahwa terdapat wewenang yang dimiliki oleh negara untuk menguasai hak atas tanah. Secara konseptual, wewenang yang dimiliki oleh negara sebagai badan hukum publik adalah berbeda dari wewenang yang dimiliki oleh negara sebagai pribadi, pendukung hak dan kewajiban yang sama dengan manusia alamiah (*natuurlijke persoon*).² Beberapa wewenang yang dimiliki negara untuk mengatur pengelolaan tanah disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹Muhammad Bakri, 2008, Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah Di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi dalam UUPA), *Kertha Patrika*, 33 (1) : 2 (1-5), <https://doi.org/10.24843/KP.2008.v33.i01.p07>

²Sri. Hajati, 2003, Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi, *Disertasi*, Program Pascasarjana, Surabaya : Universitas Airlangga, hlm. 4.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu :

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Hak ini mengandung makna bahwa hak negara bukan merupakan hak milik, namun hak negara untuk mengatur dan mengelola bumi, air, dan ruang angka yang ada di dalam wilayah Republik Indonesia.³

Hukum pertanahan di Indonesia berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mencabut hukum agraria

³Afifah Kusumadara, 2013, Perkembangan Hak Negara atas Tanah: Hak Menguasai atau Hak Memiliki ?, *Jurnal Media Hukum*, 20 (2) : 265, <https://doi.org/10.18196/jmh.v20i2.267>

kolonial dan menjadi sarana untuk mencapai kemakmuran masyarakat. Sistem hukum pertanahan Indonesia yang awalnya bersifat pluralistik, kini disatukan dan disederhanakan dengan mengacu pada Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dan Pancasila.⁴ Ketentuan UUPA didasarkan pada hukum adat, karena hukum tersebut dianut oleh sebagian besar rakyat Indonesia, sehingga hukum adat mempunyai kedudukan yang istimewa dalam pembentukan Hukum Agraria.⁵ Kedudukan tanah dalam hukum adat menjadi sangat penting dalam hukum pertanahan di Indonesia, mengingat antara pemilik suatu hak atas tanah dan tanah yang dimiliki tersebut mempunyai hubungan yang sangat erat. Hubungan manusia sebagai pemilik dengan kekayaan alam seperti tanah mempunyai sifat *religio magis*, artinya kekayaan alam itu merupakan kekayaan yang dianugerahkan oleh

⁴Musa Anthony Siregar dan Zulkamaein Koto, 2015, Hukum Agraria atas Keberadaan Bangunan pada Ruang atas Tanah, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, 1 (1) : 12, <http://dx.doi.org/10.31479/jnk.v1i1.62>

⁵Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Prenada Media, hlm. 67

Tuhan pada masyarakat Hukum Adat.⁶ Masyarakat Hukum Adat, yaitu kesatuan masyarakat yang tetap dan teratur dimana anggotanya terikat pada tempat kediaman pada suatu daerah tertentu secara jasmani dan rohani, serta terikat pada hubungan keturunan tertentu.⁷ Hak milik atas tanah berdasarkan hak persekutuan atas seseorang warga yang mengerjakan dan mendiami tanah tersebut, maka seseorang tersebut berhak sepenuhnya atas tanah persekutuan dengan menghormati ketentuan dalam hak ulayat. Berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Hukum adat merupakan hukum yang bersumber pada norma-norma kehidupan sehari-hari yang langsung timbul sebagai pernyataan

kebudayaan orang Indonesia asli.⁸ Hukum Adat mengenal suatu lembaga yang dikenal dalam hukum tanah nasional yaitu *rechtsverwerking*. *Rechtsverwerking* merupakan lembaga dalam hukum adat dan dimasukkan dalam hukum tanah nasional yaitu lampaunya waktu yang mengakibatkan seseorang kehilangan hak atas tanah yang sejak mula dimiliki.⁹ Ketentuan mengenai *rechtsverwerking* tersebut, dapat membuat seseorang yang telah membiarkan tanahnya tidak dikerjakan (terlantar) dan kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik.¹⁰ Akhirnya dapat menghilangkan haknya untuk memperoleh kembali tanah tersebut

⁶*Ibid.*, hlm. 68.

⁷Mohammad Nizar Sabri, 2015, Masyarakat Adat Merupakan Kesatuan Masyarakat yang Tetap dan Teratur, *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* :1, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/876>

⁸Besse Sugiswati, 2012, Perlindungan Hukum Eksistensi Masyarakat Adat di Indonesia, *Jurnal Perspektif*, 17 (1) : 31, <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/92/84>

⁹Widyarini Indriasti Wardani, 2021, Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia, *Magistra Law Review*, 2 (2) : 93, <http://dx.doi.org/10.35973/malrev.v2i2.2332>

¹⁰Supriyadi, 2019, Rerorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran sebagai Dasar Kepemilikan Hak atas Tanah, *Humani*, 9 (1) :110, <http://dx.doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>

yang secara nyata telah dikuasai orang lain dan telah terbit sertifikat secara sah. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yang saat ini telah diadakan perubahan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021), ditegaskan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bertolak dari ketentuan tersebut, terdapat 1 (satu) prinsip yang dapat menjadi wujud perlindungan hukum yaitu prinsip itikad baik. Prinsip itikad baik menjadi dasar perolehan

hak atas suatu bidang tanah dan penerbitan sertifikat dari proses pendaftaran tanah sehingga diperlukan kejelasan terkait prinsip itikad baik pada perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking*. Berdasarkan latar belakang tersebut, menarik untuk diteliti dan dijadikan isu hukum terkait dengan pengaturan dan kriteria prinsip itikad baik dalam perolehan hak atas tanah melalui lembaga *rechtsverwerking*.

Metode Penelitian

Tipe atau jenis penelitian hukum yang dipilih dalam penulisan ini merupakan penelitian teoritis (*theoretical research*) atau jenis hukum normatif yang mana penelitian ini bertujuan untuk menemukan ketentuan mengenai prinsip itikad baik dalam lembaga *rechtsverwerking* pada sistem hukum agraria Indonesia. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah

semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹¹ Pendekatan ini dilaksanakan guna menganalisis peraturan perundang-undangan terkait lembaga *rechtsverwerking*, perolehan hak atas tanah dan prinsip itikad baik dalam sistem hukum agraria nasional. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum¹², sehingga pendekatan ini digunakan untuk mengidentifikasi dan mengkaji konsep lembaga *rechtsverwerking*, perolehan hak atas tanah dan prinsip itikad baik melalui pandangan dan doktrin ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum agraria Indonesia.

Bahan hukum dalam penulisan ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berlaku, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan pengadilan, khususnya dalam bidang

hukum agraria. Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan berupa publikasi akademik, meliputi : buku, kamus, jurnal hukum, skripsi, tesis, dan disertasi hukum, komentar-komentar atas putusan pengadilan, dan bahan seminar yang berkaitan dengan hukum agraria.

Pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif menggunakan metode studi kepustakaan¹³, baik dalam bentuk media cetak maupun elektronik. Diawali dengan mempelajari dan menelaah bahan hukum yang berhubungan dengan pokok permasalahan, menggunakan landasan pemikiran yang bersifat teoritis, kemudian disusun secara sistematis. Analisis atas bahan hukum yang telah dikumpulkan dilakukan dengan cara interpretasi atau penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis. Penafsiran gramatikal, kerap kali disamakan dengan

¹¹Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media, hlm. 87

¹²*Ibid.*

¹³Kornelius Benuf dan Muhammad Azhar, 2020, Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal Gema Keadilan* 7 (I) : 26, <https://doi.org/10.14710/gk.7.1.20-33>

interpretasi bahasa,¹⁴ merupakan interpretasi yang memberi pengertian terhadap peraturan perundang-undangan berdasarkan artinya dalam penggunaan bahasa sehari-hari. Interpretasi sistematis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan undang-undang lain,¹⁵ khususnya di bidang hukum agraria, karena terbentuknya suatu undang-undang pada hakikatnya merupakan bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan yang berlaku dan tidak mungkin suatu undang-undang berdiri sendiri tanpa terikat dengan peraturan yang lain.

Hasil dan Pembahasan

Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lembaga *Rechtsverwerking*

Dalam hukum Adat dikenal lembaga hukum yang kemudian diadopsi ke dalam hukum tanah

nasional yaitu *rechtsverwerking*. Lembaga *rechtsverwerking* merupakan lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, apabila tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama, tidak diusahakan atau dikerjakan oleh pemegang haknya serta dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.¹⁶ Apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka akan berdampak hilangnya haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.¹⁷ Konsep *rechtsverwerking* dapat pula diartikan sebagai hilangnya hak atau lepasnya hak seseorang karena tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Pengaturan mengenai konsep

¹⁴Afif Khalid, 2014, Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia, *Al'Adl : Jurnal Hukum*, 6 (11) : 12, <http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v6i11.196>

¹⁵Enju Juanda, 2016, Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum, *Galuh Justisi*, 4 (2) : 163, <http://dx.doi.org/10.25157/jigj.v4i2.322>

¹⁶Muhammad Irfan dan Nia Kurniati, 2018, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Acta Diurnal*, 1 (2) : 165, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/166>

¹⁷Sri Hajati, *et al*, 2021, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, hlm. 335.

rechtsverwerking yang dikenal dalam hukum adat diakomodir melalui Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah¹⁸, bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pengaturan mengenai tidak dapat lagi seseorang menuntut pelaksanaan hak selama jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran tanah, yang kemudian dipertegas pula pada Pasal 64 Ayat (1) PP 18/2021 yang merupakan Perubahan atas PP Pendaftaran

¹⁸Arief Rahman Hakim, 2012, Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jatiswara*, 27 (1) : 92, <http://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/26>

Tanah. Kebijakan ini merupakan realisasi perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang beritikad baik.¹⁹ Pada Hukum Adat sendiri sebetulnya kepemilikan hak atas tanah tidak memiliki bentuk tertulis, melainkan hanya secara lisan saja.²⁰ Berdasarkan pasal tersebut diketahui bahwa hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dapat diajukan pembatalan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun dengan syarat hak atas tanah yang telah dialihkan didasarkan pada adanya para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

UUPA juga mengatur apabila seseorang menelantarkan tanahnya, sehingga dapat hapus hak atas tanah tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 27, 34 dan

¹⁹Desi Apriani dan Arifin Bur, 2021, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5 (2):227, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>

²⁰Yadzka Nafis, Afdol, Widodo Suryandono, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014), *Jurnal Notary*, 2 (2) : 363.

40 UUPA. Lembaga *rechtsverwerking* ini yang melandasi ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan. Bertolak belakang dengan *rechtsverwerking*, ada pula lembaga *acquisitieve verjaring* yang diakui dalam ketentuan hukum barat melalui *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut sebagai BW). Ketentuan mengenai lembaga *acquisitie veverjaring* diatur pada Pasal 1964 jo. 1963 BW yang merupakan lembaga lampaunya waktu sebagai salah satu cara perolehan hak atas tanah.²¹ Sedangkan lembaga *rechtsverwerking* berarti sebaliknya, yaitu dengan lampaunya waktu, maka orang akan kehilangan haknya atas tanah yang dimilikinya karena tidak melakukan perbuatan hukum yang merupakan kewajiban hukum pihak tersebut.²² Orang yang tidak mengelola dan membiarkan

tanahnya, akan kehilangan haknya untuk menuntut atas tanah tersebut. Indonesia yang menganut hukum agraria nasional dengan berpedoman pada hukum adat hanya mengenal lembaga *rechtsverwerking*, bukan lembaga *acquisitieve verjaring*.

Sistem Pendaftaran Tanah

Lembaga *rechtsverwerking* ini dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah.²³ Konsep *rechtsverwerking* pada intinya merupakan hilangnya dan/atau pelepasan hak yang disebabkan oleh tindakan pihak pemilik tanah yang tidak memelihara atau mengusahakan tanahnya.²⁴ Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997 menyebut bahwa eksistensi lembaga *rechtsverwerking* merupakan sarana bahwa selain untuk mengatasi kelemahan sistem

²¹*Ibid.*

²²Putri Gloria Ginting, 2018, Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) terhadap Pemegang Hak atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang, *Dunia Ilmu*, 4 (1) : 180, <https://www.jurnalmudiraindure.com/wp-content/uploads/2018/05/12.-GLORIA.pdf>

²³Arie S. Hutagalung, 2000, Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 30 (4) : 343, <http://dx.doi.org/10.21143/jhp.vol30.no4.319>

²⁴Widyarini Indriasti Wardani, *Op. Cit.*, hlm. 98.

publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yang sebelumnya tidak menjamin kebenaran data, lembaga *rechtsverwerking* juga berfungsi sebagai perlindungan hukum.²⁵ Perlindungan oleh *rechtsverwerking* ditujukan untuk pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan melaksanakan penguasaan secara nyata atas tanah terkait.²⁶

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di suatu Negara, didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah.²⁷ Sistem publikasi yang digunakan dalam pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya pada PP No. 24/1997 merupakan sistem publikasi

negatif bertendensi positif.²⁸ Eksistensi sistem publikasi negatif, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa surat tanda bukti yang dikeluarkan merupakan alat bukti yang kuat. Kemudian, eksistensi sistem publikasi positif terlihat dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997 yang menerangkan bahwa setelah jangka waktu 5 (lima) tahun diterbitkan sertipikat, maka pihak lain kehilangan hak untuk menuntut kembali hak atas tanah tersebut. Hal tersebut menunjukkan unsur sistem publikasi positif yaitu data yang dimuat dalam sertifikat kebenarannya bersifat mutlak.²⁹ Menurut Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997, penerapan kedua jenis sistem publikasi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang beritikad baik menguasai sebidang tanah dan mengatasi

²⁵Fina Ayu Safitri, *et al.*, 2020, Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang, *Notarius*, 13 (2) : 795, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>

²⁶FX Sumarja, 2019, Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik, *Bahan Ajar : Program Magister Hukum Universitas Lampung*, hlm. 12, <http://repository.lppm.unila.ac.id>

²⁷I Dewa Ayu Widyani, 2015, Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Hukum to-ra*, (1) 3 : 201, (201-206, <https://doi.org/10.33541/tora.v1i3.1147>

²⁸Anastassia Tamara Pandey, 2017, Pendaftaran Tanah Menggunakan Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Lex Privatum* (5) 9 :12, (5-13) <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/18336>

²⁹Desi Apriani dan Arifin Bur, *Op.Cit.*, hlm. 228.

kelemahan sistem publikasi negatif yang dianut dalam pengaturan agraria nasional. Sebagaimana asas yang digunakan untuk sistem publikasi negatif yaitu asas itikad baik.

Kriteria Penguasaan Tanah Dalam Konteks Itikad Baik

Asas itikad baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum.³⁰ Hukum positif Indonesia tidak memberikan definisi yang tegas dan jelas mengenai itikad baik.³¹ Ada beberapa pendapat tentang konsepsi itikad baik. Itikad baik dalam bahasa Inggris disebut dengan *good faith* atau *principle of good faith*, yang merupakan doktrin yang berasal dari hukum Romawi berlandaskan pada etika sosial untuk mengedepankan ketaatan dan keimanan.³²

Black's Law Dictionary menjelaskan itikad baik atau *good*

³⁰*Ibid.*, h.332.

³¹Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 134.

³²Ayu Bimo Setyo Putri, 2017, Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan, *Cakrawala Hukum*, 8 (1) : 14, <https://doi.org/10.26905/idjch.v8i1.1726>

faith, sebagaimana dikutip oleh Mohammad Amar Abdillah dalam tulisannya, diartikan sebagai:

“A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.”³³

Nieuwenhuis dalam tulisannya menjelaskan itikad baik sebagai suatu tindakan yang layak dan patut.³⁴ Batasan prinsip itikad baik berdasarkan beberapa pendapat di atas adalah kepatutan dan keadilan. Pihak yang beritikad baik adalah pihak yang bertindak jujur dan tidak merugikan kepentingan pihak lain.³⁵ Prinsip itikad baik kerap kali dikaitkan dengan hukum perikatan dan dianggap sebagai salah satu

³³Mohammad Amar Abdillah, 2019, Perlindungan Hukum Pemilik Merek Tidak Terdaftar atas Tindakan Pendaftaran Mereknya oleh Pihak Lain Ditinjau dari Asas Itikad Baik, *Jurist-Diction*, 2 (4) :1362, <https://doi.org/10.20473/jd.v2i4.14497>

³⁴J.H. Nieuwenhuis, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya : Universitas Airlangga, hlm. 43.

³⁵Dyah Devina Maya Ganindra, 2016, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menguasai Tanah Dan/Atau Bangunan Dengan Itikad Baik Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Dan Hukum Perdata, *Skripsi*, Surabaya: Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Airlangga, hlm. 87.

prinsip yang mendasar. Pengaturan itikad baik dalam perjanjian dimuat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Wirjono Prodjodikoro dalam tulisannya membagi itikad baik menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:³⁶

- (1) Itikad baik dalam arti objektif-dinamis sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) BW. Dalam hal ini, itikad baik yang dimaksud terletak pada hubungan hukum yang diatur oleh perjanjian antar pihak.³⁷ Inti prinsip itikad baik dalam pengertian ini terletak pada tindakan yang dilakukan oleh pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut;
- (2) Itikad baik dalam arti subjektif-statis, sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1963 dan 1977 BW. Dalam hal ini, itikad baik akan mulai berlaku pada waktu yang sama dengan berlakunya hubungan hukum.³⁸ Inti prinsip itikad baik dalam pengertian ini terletak pada kemauan baik atau kejujuran seseorang, dan anggapan bahwa syarat-syarat

dalam perjanjian telah dipenuhi.³⁹

Pada dasarnya, itikad baik berperan sebagai perlindungan hukum bagi para pihak untuk menghindari tindakan yang bertentangan dengan norma dan moral.

Pada lembaga *rechtsverwerking*, dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang mempunyai sertifikat mengenai bidang tanah yang bersangkutan yang diperolehnya dengan itikad baik, menguasai dan menggunakan tanahnya secara terbuka selama waktu yang lama tanpa ada yang mempersoalkan keabsahan penguasaannya.⁴⁰ Pengaturan lebih lanjut tentang lewat waktu dalam hal penguasaan tanah dalam lembaga *rechtsverwerking* yang terdapat dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, tidak ada pasal yang mengatur secara khusus, akan tetapi apabila dilihat dalam pasal 24

³⁶Wirjono Prodjodikoro, 1992, *Asas-Asas Hukum Perdata*: Bandung : Sumur, hlm. 56-62.

³⁷Andri Setyawan, 2013, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit: Studi di Bank Rakyat Indonesia Kantor Unit Ngemplak Surakarta*, *Skripsi*, Surakarta : Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 3.

³⁸Dyah Devina Maya Ganindra, *Op.Cit.*, hlm. 83.

³⁹*Ibid.*

⁴⁰Irene Eka Sihombing, 2008, *Lembaga Rechtsverwerking Solusi Mengatasi Sengketa Tanah: Jurnal Hukum Prioris*, 2 (1) : 64, <https://doi.org/10.25105/prio.v2i1.323>

ayat (2) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

- (1) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan maupun pihak lainnya.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa jangka waktu penguasaan seseorang pada tanah yang diatur dalam PP Pendaftaran Tanah, minimal 20 (dua puluh) tahun agar dapat diterbitkan sertifikat yang sah. Berdasarkan Pasal 61 jo 76 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PMNA/Ka BPN 3/1997), dijelaskan pula bahwa pihak lain yang telah menguasai suatu tanah dengan penguasaan minimal 20 (dua puluh) tahun dan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah diatur, dapat memiliki hak atas tanah. Diterbitkan sertifikat kepemilikan yang sah atas tanah dikuasainya, apabila terjadi pelepasan hak yang dilakukan seseorang, dikarenakan tidak mempergunakan dan memanfaatkan hak yang dimilikinya terhadap suatu tanah, dan tanah tersebut dipergunakan oleh pihak lain.

Penjelasan Pasal 24 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga mengatur mengenai syarat pembukuan hak yaitu:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan

- dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
 - d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
 - e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
 - f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka prinsip itikad baik dalam penguasaan atas tanah dan/atau bangunan dapat dibuktikan melalui pengakuan hak yang bersangkutan. Pengakuan tersebut berisikan diantaranya :

- a. Diakui oleh masyarakat hukum adat desa atau kelurahan yang bersangkutan;
- b. Adanya kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- c. Tidak ada pihak yang mengajukan keberatan sebelum maupun selama pengumuman;

- d. Adanya penelitian untuk menyelidiki kebenaran terkait unsur-unsur lainnya.

Syarat lain yang digunakan untuk diterbitkan sertifikat secara sah, selain penguasaan secara nyata atas tanah, juga terdapat syarat perolehan tanah dengan prinsip itikad baik. Pengaturan mengenai prinsip itikad baik tidak dijelaskan secara terperinci dan jelas dalam UUPA serta PP Pendaftaran Tanah, akan tetapi secara tersirat dapat ditemukan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, ada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Tertera pula dalam ketentuan Pasal 24 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah mengenai pembuktian kepemilikan penguasaan atas tanah harus dilakukan dengan itikad baik. Prinsip itikad baik adalah suatu niat dalam melakukan sesuatu dengan tidak bertentangan terhadap kepatutan dan keadilan.⁴¹ Prinsip itikad baik merupakan gagasan yang

⁴¹Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm.135.

dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh seseorang, maka pihak yang beritikad baik tentunya merupakan pihak yang bertindak jujur dan tidak merugikan orang lain.⁴² Meskipun konsepsi itikad baik sering kali ditemui dalam hukum pertanahan nasional, namun belum ada pengaturan yang mendefinisikan itikad baik secara eksplisit. Jika merujuk tentang penjelasan sebelumnya mengenai Itikad Baik, maka gagasan itikad baik berlandaskan pada tindakan yang jujur dan tidak merugikan kepentingan pihak lain. Sedangkan, penerapan prinsip itikad baik berpedoman pada kepatutan dan keadilan.⁴³ Jika dikaitkan dengan penguasaan atas tanah, maka yang dimaksud pihak beritikad baik merupakan pihak yang menguasai tanah dan/atau bangunan dengan jujur dan tidak merugikan

kepentingan pihak lain dengan memperhatikan nilai kepatutan serta keadilan.

Pembuktian mengenai prinsip itikad baik juga dapat ditemukan dalam Pasal 12 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis, bahwa:

“Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan sebagai berikut :

- a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
- b. tidak termasuk atau bukan merupakan aset Pemerintah atau aset Daerah; dan
- c. tidak termasuk dalam kawasan tertentu.”

Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/Pdt/2017⁴⁴

⁴²Dyah Devina Maya Ganindra, *Loc. Cit.*

⁴³Antari Innaka, *et al.*, 2012, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Mimbar Hukum*, 24 (3) : 505, <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16122/10668>

⁴⁴Sengketa tanah antara Hamzah selaku pemohon kasasi/penggugat melawan Harjanto Jasin, Halim Hermawan, Hadi Jasin, Iceu Astuti, Dra. Anke Rubiane, Nussy Nusriany, Venny Risvariny, Yenny Kristiany, Andri Noviar, Ichsan Gautama, dan Raya Ilham selaku para termohon kasasi/para tergugat. duduk perkaranya yaitu

(selanjutnya disebut Putusan MA No. 170 K/Pdt/2017) menyediakan beberapa gagasan dan kriteria mengenai itikad baik dalam penguasaan tanah. Dalam pertimbangannya, memutus perkara *a quo*, kriteria prinsip itikad baik dalam hak penguasaan atas tanah bisa dilihat dari aspek:

- 1) Perolehan hak atas tanah dilakukan dengan wajar. Dalam perkara ini, perolehan hak atas tanah dilakukan melalui proses jual-beli, sehingga faktor yang harus diperhatikan yaitu terkait harga yang wajar dan prosedur jual-beli tersebut;
- 2) Adanya pembayaran biaya pajak atas tanah objek sengketa;
- 3) Adanya proses pendaftaran atas tanah objek sengketa;
- 4) Adanya surat keterangan dari kecamatan/kelurahan terkait tanah objek sengketa yang menandakan sudah dilakukan penelusuran histori terkait tanah objek sengketa tersebut.

Meskipun dalam putusannya

penggugat merupakan pemilik tanah objek sengketa dengan sertifikat hak milik (selanjutnya disebut sebagai SHM) yang diperoleh dari proses jual beli dengan para ahli waris pemilik tanah objek sengketa. Ternyata setelah terbit SHM atas nama penggugat atas tanah objek sengketa, ternyata SHM milik penggugat terblokir akibat adanya gugatan yang diajukan oleh para tergugat. Para tergugat mengaku masing-masing memiliki bagian atas tanah objek sengketa melalui bukti SHM.

Majelis Hakim menolak permohonan kasasi Penggugat, namun kriteria-kriteria tersebut dapat dijadikan pedoman untuk mengukur penerapan prinsip itikad baik dalam konteks hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan. Adapun kriteria lainnya yang dapat dijadikan pedoman prinsip itikad baik, yaitu: (1) bertindak penuh kehati-hatian atas tanah tersebut, dan (2) memenuhi dan mentaati nilai tingkah laku yang berkembang di masyarakat.⁴⁵

Selanjutnya Pasal 1963 BW menyebutkan pula mengenai itikad baik yaitu,

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa dengan itikad baik menguasainya, selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.”

Berdasarkan Pasal 1963 BW tersebut, untuk memperoleh hak

⁴⁵Dyah Devina Maya Ganindra, *Op.Cit.*, hlm. 92.

milik atas sesuatu harus menguasainya secara terus-menerus dan membuktikan bahwa telah menguasainya sejak lama. Penguasaan waktu yang cukup lama tersebut, dianggap telah menguasainya selama selang waktu antara dulu dan sekarang dengan tidak mengurangi pembuktian hal yang sebaliknya.⁴⁶

Eksistensi prinsip itikad baik juga dapat dilihat dari ketentuan pasal 7 UUPA yang berbunyi:

“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.”

Bunyi pasal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan prinsip itikad baik didasari oleh 2 (dua) hal, yaitu: (1) kepentingan umum, yaitu pihak penguasa harus memperhatikan kesejahteraan dan kemanfaatan umum, dan (2) tidak boleh melampaui batas yang

diperkenankan.

Kriteria itikad baik dapat dibuktikan melalui penguasaan hak atas tanah selama minimal 20 (dua puluh) tahun serta telah mendaftarkan hak atas tanah tersebut sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah sampai pada terbitnya sertifikat yang sah sebagai alat bukti. Kriteria prinsip itikad baik dalam *rechtsverwerking*, dapat dikategorikan bahwa selain dengan penguasaan tanah minimal 20 (dua puluh) tahun dan tidak ada pihak lain yang tidak mengajukan gugatan ke pengadilan selama 5 (lima) tahun setelah didaftarkannya tanah yang dikuasai tersebut sampai terbitnya sertifikat secara sah sebagai bukti kepemilikan, juga penguasaan tanah tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Dengan demikian, kriteria pihak yang beritikad baik terhadap penguasaan tanah dan bangunan, harus didasari pada kejujuran dan keinginan yang positif dari seseorang dalam menguasai tanah. Berdasarkan penjabaran prinsip itikad baik tersebut maka kriteria maupun pedoman prinsip itikad baik dalam lembaga *rechtsverwerking*

⁴⁶Putri Gracia Lempoy, 2017, Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdara, *Lex Crimen*, 6 (2) : 99, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15349>

merupakan : (1) Tindakan penguasaan atas tanah dan/atau bangunan dilakukan secara nyata dan fisik dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, yang kemudian dilakukan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat sebagai alat pembuktian (*vide* Pasal 24 Ayat (2) PP No. 24/1997); (2) Tindakan penguasaan atas tanah dan/atau bangunan memperhatikan kepentingan pihak lain, artinya perolehan hak penguasaan atas tanah tidak merugikan kepentingan pihak lain dan telah sesuai dengan batas yang ditentukan. Dalam perolehan hak tersebut, maka pihak penguasa harus bertindak dengan cermat, hati-hati dan jujur; (3) Tindakan penguasaan atas tanah dan/atau bangunan harus memperhatikan norma kepatutan dan keadilan serta nilai moral yang berkembang di tengah masyarakat ; (4) Pembuktian prinsip itikad baik atas tanah dan/bangunan dapat dilakukan dengan menunjukkan bukti pembayaran biaya pajak atas tanah atau biaya yang timbul atas tanah, surat pengakuan dari pihak

kecamatan/kelurahan, dan kesaksian dari orang-orang yang dapat dipercaya (*vide* Penjelasan Pasal 24 Ayat (2) PP No. 24/1997);

Putusan Pengadilan Negeri Dumai No.06/Pdt.G/2007/PN.Dum.

Berdasarkan ketentuan lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa kriteria itikad baik, dapat dibuktikan melalui penguasaan hak atas tanah selama minimal 20 (dua puluh) tahun serta telah mendaftarkan hak atas tanah tersebut sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah hingga terbitlah sertifikat yang sah sebagai alat bukti kepemilikan. Sebagai salah satu contoh dalam Putusan No.06/Pdt.G/2007/PN.Dum antara H. Amat Piliang (Penggugat) melawan Pemerintah RI c.q. Menteri Perhubungan RI c.q. Direktorat Jenderal Perhubungan Laut cq. Administrator Pelabuhan Dumai (Tergugat) dan Pemerintah RI cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Provinsi Riau cq. Badan Pertanahan Kota Dumai (Turut Tergugat) tertanggal 12

Desember 2007. Pada putusan tersebut penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah berlokasi di Sempang Koto dengan luas 2.947 m² (dua ribu sembilan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang dibeli pada tanggal 2 Maret 1966 seharga Rp 100,- (seratus rupiah). Namun, keberadaan tanah tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Tergugat, yang kemudian telah menimbulkan kerugian pada Penggugat atas kehilangan hak sewa. Untuk membuktikan dalil-dalil tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai bukti peralihan kepemilikan obyek perkara dari saksi Abdul Hady, surat tanda terima setoran (STTS) dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Dumai.

Berdasarkan pranata hukum di atas, Majelis Hakim apabila dikorelasikan dengan perkara *a quo* diperoleh fakta hukum yaitu secara riil bahwa Penggugat tidak pernah mengelola atau memanfaatkan objek perkara maupun memberikan izin kepada pihak lainnya untuk

mengelola dan memanfaatkan objek perkara. Fakta hukum ini dipertegas lagi berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim, obyek perkara saat ini ditanami padi oleh masyarakat sekitar berdasarkan izin dari pihak Tergugat yang telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1984 atau selama 36 tahun dan mendaftarkannya secara sah sehingga terbitlah sertifikat tanah dengan Nomor 13 tahun 1987. Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan

mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Terkait dengan kriteria perolehan secara itikad baik, terdapat pula bukti itikad baik oleh Tergugat berupa surat ukur dan gambar situasi Nomor 142/B.Datuk/1984 dan Sertifikat Nomor 13 Tahun 1987 dan surat tanda bukti setoran wajib kepada negara melalui Kantor Agraria Kabupaten Bengkalis pada tanggal 6 Juli 1987 sebagai tanda bukti hak yang beritikad baik dan memenuhi kewajiban yang dilakukan Tergugat. Sedangkan terhadap tindakan tersebut, Penggugat tidak pernah menegur atau bahkan melarangnya. Pada putusan tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa sertifikat beserta surat ukur tersebut merupakan sah milik Tergugat dan kemudian menolak gugatan perkara tersebut. Tindakan hukum Penggugat tersebut berimplikasi yuridis menjadi hilangnya hak Penggugat sebagai pemilik awal untuk menggugat kepemilikan atas objek perkara. Berdasarkan doktrin ilmu hukum agraria antara lain menguraikan kaidah hukum bersumber dari hukum adat disebut dengan

rechtsverwerking atau pelepasan hak yang mendeskripsikan apabila seseorang dalam jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, sedangkan dalam kurun waktu bersamaan ada pihak lain yang beritikad baik untuk mengelola dan menguasai tanah tersebut, sehingga konsekuensi yuridisnya adalah hak pemilik awal untuk menuntut kembali tanah tersebut menjadi hilang. Kemudian, bukti surat peralihan hak atas tanah, STTS, dan surat pemberitahuan pajak terutang PBB yang diajukan sebagai alat bukti oleh Penggugat dianggap tidak dapat menggambarkan alas hak atas dasar kepemilikan terhadap objek perkara. Surat tersebut hanya dipandang sebagai surat pemberitahuan saja tanpa menyebutkan secara jelas dan tepat letak dari objek pajak tersebut. Akhirnya, Majelis Hakim pun memutuskan bahwa gugatan dinyatakan ditolak dan tidak akan diadili.

Kriteria prinsip itikad baik dalam *rechtsverwerking* dapat dikategorikan bahwa selain dengan penguasaan tanah minimal 20 (dua puluh) tahun dan tidak ada pihak lain

yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan selama 5 (lima) tahun setelah didaftarkan tanah yang dikuasai tersebut hingga terbit sertifikat secara sah sebagai bukti kepemilikan dan juga penguasaan tanah tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Sebagaimana dalam *rechtsverwerking* ini, tanah yang dikuasai merupakan tanah yang tidak dikelola atau diusahakan oleh pemilik asalnya sehingga apabila dikuasai dengan dikelola atau diusahakan oleh pihak lain selama minimal 20 (dua puluh) tahun dan tidak ada keberatan atau gugatan setelah 5 (lima) tahun didaftarkan hingga terbit sertifikat berarti tidak menimbulkan kerugian bagi pemilik asal. Dengan demikian, kriteria pihak yang beritikad baik terhadap penguasaan tanah dan bangunan meliputi kejujuran dan kemauan baik seseorang dalam menguasai tanah.

Terkait dengan pihak lain tidak dapat menuntut hak atas tanah apabila dalam 5 (lima) tahun terakhir atau lebih sejak diterbitkannya

sertifikat baru untuk pemegang hak baru tanpa adanya pengajuan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, dalam praktek tidak selalu benar. Dalam proses pendaftaran hak atas tanah apabila sudah keluar sertifikat boleh dibatalkan dengan 2 cara yaitu, karena ada putusan pengadilan yang *inkracht* yang punya kekuatan hukum tetap, dan kesalahan prosedur atau cacat administratif sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 64 Ayat (1) PP No. 18/2021. Sebagai contoh jika si A mendaftarkan tanah hingga terbit sertifikat tanpa adanya itikad baik, maka dapat dibatalkan cacat administratif dengan cara B mengajukan pembatalan sertifikat pemilik hak baru ke BPN Provinsi, tembusan ke BPN Kabupaten/Kota. Dengan adanya hal tersebut, prinsip itikad baik untuk penguasaan tanah terutama dalam lembaga *rechtsverwerking* merupakan kriteria yang sangat penting dan dibutuhkan agar para pihak yang terkait dapat mengidentifikasi tanah yang dikuasai dapat dimiliki dan sesuai atau tidak

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Simpulan

Kriteria prinsip itikad baik dalam *rechtsverwerking* dapat disimpulkan bahwa dengan penguasaan tanah oleh suatu pihak minimal 20 (dua puluh) tahun dan tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan atau menggugat selama 5 (lima) tahun setelah didaftarkannya tanah yang dikuasai tersebut ke Kepala Kantor Pertanahan setempat, hingga terbit sertifikat secara sah sebagai bukti kepemilikan. Sebagaimana ketentuan tersebut dapat dibuktikan berdasarkan salah satu contoh uraian pada Putusan Pengadilan Negeri Dumai No.06/Pdt.G/2007/PN.Dum.

Pada Putusan Pengadilan Dumai, dapat dimaknai dengan tidak adanya pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat maka telah terdapat kriteria itikad baik. Dampaknya adalah hilangnya hak atau lepasnya hak

seseorang atas tanah, karena tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Secara normatif ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah jo Pasal 64 ayat (1) PP No. 18/2021. Kriteria prinsip itikad baik meliputi pula aspek kejujuran dan penguasaan tanah tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain, termasuk bagi pemilik asal dari tanah tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 24 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

Daftar Pustaka

Buku

- Hajati, Sri, *et al*, 2021, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prenada Media.
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta : Kencana Prenada Media.
- Nieuwenhuis, J.H, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya: Universitas Airlangga.

- Prodjodikoro, Wirjono, 1992, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Jurnal**
- Abdillah, Mohammad Amar, 2019, Perlindungan Hukum Pemilik Merek Tidak Terdaftar atas Tindakan Pendaftaran Mereknya oleh Pihak Lain Ditinjau dari Asas Itikad Baik, *Jurist-Diction*: 2 (4):1357-1374, <https://doi.org/10.20473/jd.v2i4.14497>
- Apriani, Desi dan Bur, Arifin, 2021, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5 (2) : 220-239, <https://doi.org/10.23920/jb mh.v5i2.11>
- Bakri, Muhammad, 2008, Unifikasi dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi dalam UUPA, *Kertha Patrika*. 33 (1) : 1-5, (1-5), <https://doi.org/10.24843/KP.2008.v33.i01.p07>
- Benuf, Kornelius dan Muhammad Azhar, 2020, Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal Gema Keadilan* 7 (1) : 20 – 33, <https://doi.org/10.14710/gk.7.1.20-33>
- Ginting, Putri Gloria, 2018, Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak) terhadap Pemegang Hak atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang, *Dunia Ilmu*, 4 (1) : 167-193, <https://www.jurnalmudiraindure.com/wp-content/uploads/2018/05/12.-GLORIA.pdf>
- Hakim, Arief Rahman, 2012, Lembaga Rechtsverwerking dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jatiswara*, 27 (1) : 72-95, <http://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/26>
- Hutagalung, Arie S, 2000, Penerapan Lembaga Rechtsverwerking untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 30 (4) : 328-346, <http://dx.doi.org/10.21143/jhp.vol30.no4.319>
- Innaka, Antari, *et al.*, 2012, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Mimbar Hukum*, 24 (3) : 504 - 514,

- <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16122/10668>
- Irfan, Muhammad, dan Kurniati, Nia, 2018, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Acta Diurnal*, 1 (2) : 163-174, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/166>
- Juanda, Enju, 2016, Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum, *Galuh Justisi*, 4 (2) : 154-166, <http://dx.doi.org/10.25157/jigj.v4i2.322>
- Khalid, Afif, 2014, Penafsiran Hukum Oleh Hakim dalam Sistem Peradilan di Indonesia, *Al'Adl*, 6 (11) : 9-36, <http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v6i11.196>
- Kusumadara, Afifah, 2013, Perkembangan Hak Negara atas Tanah : Hak Menguasai atau Hak Memiliki?, *Jurnal Media Hukum*, 20 (2) : 263 - 276, <https://doi.org/10.18196/jmh.v20i2.267>
- Lempoy, Putri Gracia, 2017, Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata, *Lex Crimen*, 6 (2) : 99-106, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15349>
- Nafis, Yadzka, *et. al.*, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014), *Jurnal Notary*, 2 (2) : 363.
- Pandey, Anastassia Tamara 2017, Pendaftaran Tanah Menggunakan Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Lex Privatum* (5) 9 : 5 - 13, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/18336>
- Putri, Ayu Bimo Setyo, 2017, Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan, *Cakrawala Hukum*, 8 (1) : 12 - 21, <https://doi.org/10.26905/idjch.v8i1.1726>
- Safitri, Fina Ayu *et al.*, 2020, Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang, *Notarius*, 13 (2) : 788 - 802, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>

- Sihombing, Irene Eka, 2008, Lembaga Rechtsverwerking Solusi Mengatasi Sengketa Tanah, *Jurnal Hukum Prioris*, 2 (1) : 50 – 68, <https://doi.org/10.25105/pri.o.v2i1.323>
- Siregar, Musa Anthony dan Zulkamaein Koto, 2015, Hukum Agraria atas Keberadaan Bangunan pada Ruang atas Tanah, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, 1 (1) : 11-23 -24, <http://dx.doi.org/10.31479/jnk.v1i1.62>
- Sugiswati, Besse, 2012, Perlindungan Hukum Terhadap Eksistensi Masyarakat Adat di Indonesia, *Jurnal Perspektif*, 17 (1) : 31 – 48, <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/92/84>
- Supriyadi, 2019, Rerorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran sebagai Dasar Kepemilikan Hak atas Tanah, *Humani*, 9 (1) : (102-116), <http://dx.doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>.
- Wardani, Widyarini Indriasti, 2021, Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Magistra Law Review*, 2 (2) : 92-100, <http://dx.doi.org/10.35973/malrev.v2i2.2332>
- Widyani, I Dewa Ayu, 2015, Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Hukum tora*, (1) 3 : 201 -206, <https://doi.org/10.33541/tora.v1i3.1147>
- Disertasi/ Tesis/Skripsi**
- Ganindra, Dyah Devina Maya, 2016, Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Menguasai Tanah dan/atau dengan Itikad Baik dalam Perspektif Hukum Pertanahan dan Hukum Perdata, *Skripsi*, Surabaya : Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Airlangga.
- Hajati, Sri, 2003, Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi, *Disertasi*, Program Pascasarjana, Surabaya:Universitas Airlangga.
- Setyawan, Andri, 2013, Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit: Studi di Bank Rakyat Indonesia Kantor Unit Ngemplak Surakarta, *Skripsi*, Surakarta : Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sumber Lain**
- Sabri, Mohammad Nizar, 2015, Masyarakat Adat

Merupakan Kesatuan Masyarakat yang Tetap dan Teratur, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum: 1- 10*, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/876>

Sumarja, FX, 2019, Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik, *Bahan Ajar: Program Magister Hukum Universitas Lampung*, <http://repository.lppm.unila.ac.id>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN Tahun 1960 No. 60, TLN No. 2043

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah LN Tahun 1988 No. 7, TLN No. 3372;

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, LN Tahun 2021 No. 30, TLN No. 6632;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program

Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 No. 1275

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Tahun 2019 No. 722.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Dumai No.06/Pdt.G/2007/PN.Dum.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/Pdt/2017.