**KAJIAN GAGALNYA UPAYA MEMPERTAHANKAN KEPEMILIKAN HAK MELALUI *RECHTSVERWERKING***

# (Studi Kasus Putusan Nomor 169/Pdt.G/2013/PN.Dpk)

Oleh:

# Ade Husnawati, I ketut Oka Setiawan

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

[**adegieee@gmail.com**](mailto:adegieee@gmail.com)

**Abstrak**

Sengketa yang berhubungan dengan tanah selalu bertambah jumlahnya hingga menyebabkan banyaknya kasus tentang pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan dengan alat bukti berupa Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C seperti pada kasus Putusan Perkara Pengadilan Negeri Depok Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Dpk. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah bagaimanakah pertimbangan hukum hakim dalam memutus *rechtsverwerking* di Indonesia dan mengapa gagal upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking*. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif. Sehingga didapat simpulan bahwa hukum hakim dalam memutus *rechtsverwerking* di Indonesia pada umumnya berdasarkan faktor-faktor seperti bahwa sertipikat tersebut harus diterbitkan secara sah artinya dibuat dalam ketentuan yang berlaku untuk itu; perolehan hak atas tanah yang disebutkan dalam sertipikat itu dilakukan dengan itikad baik; tanah yang disebutkan dalam sertipikat itu dikuasai secara nyata oleh pemegang haknya; dan selama 5 (lima) tahun sejak sertipikat itu dikeluarkan, yang merasa berhal atas sertipikat hak atas itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada pemegang hak, Kantor Pertanahan setempat maupun kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah dan sertipikat tersebut. Sedangkan gagal upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* karena 2 (dua) alasan diantaranya, pertama, pembuktian yang diberikan oleh Penggugat sebagai ahli waris yang dapat membuktikan bahwa kepemilikan objek sengketa tersebut memang milik orang tua Penggugat sebagai ahli waris yang tidak dapat menguasai fisik objek sengketa itu karena tidak adanya itikad baik yang tidak sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 karena dalam kasus ini yang dipersoalkan oleh Penggugat bukan *rechtsverwerking*-nya melainkan *bezitter te kwader trouw*. Kedua, karena perbuatan hukum dari Tergugat 1 yang telah menerbitkan sertipikat hak atas terhadap objek sengketa dengan cara yang cacat hukum.

Kata Kunci: *Rechtsverwerking*, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sengketa Tanah.

## Abstract

*Land disputes always increase, causing many cases of land rights certificates cancellation by court decisions with Customary Property Rights in form of Girik C as evidence as in case Depok District Court Decision Number 169/Pdt.G/2014/PN.Dpk. This study issue is on Judge’s consideration in deciding rechtsverwerking in Indonesia and why the efforts to maintain land right ownership through rechtsverwerking failed. Therefore, the study method is normative. The conclusion is judges' legal considerations in deciding rechtsverwerking are based on the legal issue; the acquisition in good faith; the land controlled by the right holder; and for 5 (five) years since the issue, those entitled have not submitted a written objection to either the right holder, the local Land Office or to the Court. Meanwhile, the failure happened because the evidence given can prove it belongs to the plaintiff’s parents that cannot possess the object because of no good faith as in Article 32 verse (2) Government Regulation on Land Registration 1997. Secondly, the defendant’s legal action that issued certificate illegally.*

*Key Words: Rechtsverwerking, Land Rights Certificate, Land Dispute.*

# Pendahuluan

Sengketa yang berhubungan dengan tanah selalu bertambah jumlahnya. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara (ATR/BPN) mencatat hingga Oktober 2020, sengketa konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan berjumlah 9.000 (sembilan ribu) kasus. Jumlah kasus konflik pertanahan ini tersebar di seluruh wilayah Indonesia.1

Menurut Elza Syarief, secara umum sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor-faktor seperti peraturan yang belum lengkap dan ketidaksesuaian peraturan.2 Peraturan yang belum lengkap dan ketidaksesuaian peraturan menjadi faktor-faktor penyebab sengketa tanah di Indonesia padahal Indonesia adalah negara berdasarkan atas hukum. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) menyatakan bahwa “negara Indonesia adalah negara hukum.”3 Pengertian negara hukum menurut Nurus Zaman dalam

1“Konflik Pertanahan 9.000 Kasus, Pengamat Sarankan Pemerintah Bagi-Bagi Tanah,”

<[https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/04/185030121/konflik-pertanahan-9000-kasus-](https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/04/185030121/konflik-pertanahan-9000-kasus-pengamat-sarankan-pemerintah-bagi-bagi?page=all&%3A~%3Atext) [pengamat-sarankan-pemerintah-bagi-](https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/04/185030121/konflik-pertanahan-9000-kasus-pengamat-sarankan-pemerintah-bagi-bagi?page=all&%3A~%3Atext) [bagi?page=all#:~:text](https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/04/185030121/konflik-pertanahan-9000-kasus-pengamat-sarankan-pemerintah-bagi-bagi?page=all&%3A~%3Atext)=JAKARTA%2C%20KOMPAS.com%20%2D%20Kementerian,tersebar%20di

%20seluruh%20wilayah%20Indonesia>, diakses pada 4 November 2020, 18.50 WIB.

2Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan,* (Jakarta, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia, 2014)*,* hal. 8-9.

3Indonesia (a), *Undang-Undang Negara Republik Indonesia* Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3).

bukunya yang berjudul *Politik Hukum Pengadaan Tanah, Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, adalah:

Suatu negara yang di dalam wilayahnya terdapat alat-alat perlengkapan negara, khususnya alat-alatnya perlengkapan dari pemerintah dalam tindakan-tindakannya terhadap para warga negara dan dalam hubungannya tidak boleh sewenang-wenang, melainkan harus memperhatikan peraturan- peraturan hukum yang berlaku, dan semua orang dalam hubungan kemasyarakatan harus tunduk pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku.4

Lebih lanjut Nurus Zaman menyatakan bahwa: Perdebatan konsep negara hukum dimulai sejak zaman Plato ketika mengintroduksi konsep *nomoi* yaitu konsep penyelenggaraan pemerintahan yang baik adalah yang didasarkan oleh pengaturan yang baik. Konsep Plato ini kemudian di diperkuat oleh muridnya Aristoteles yang berpendapat negara yang baik adalah negara yang dipertintah berdasarkan atas konstitusi dan berkedaulatan hukum.5

Berdasarkan konsep negara hukum tersebut, sebagai contoh untuk mengatur bidang pertanahan di Indonesia, pemerintah telah menciptakan regulasi hukum dalam bidang pertanahan, di antara regulasi tersebut antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah 1961), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah 1997) dan masih banyak lagi peraturan perundang-undangan lain yang juga sebagai peraturan pelaksanaannya sebagai hukum pertanahan di Indonesia. Namun kesemua regulasi tentang pertanahan tersebut dirasa belum dapat mengakomodir semua permasalahan tentang pertanahan yang ada.

Bertitik tolak pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur

4Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah, Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, (Bandung, PT Refika Aditama, 2016), hal. 169.

5*Ibid.*, hal. 167.

dengan peraturan pemerintah,6 maka dengan adanya kepastian hukum tersebut dalam bidang pertanahan diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum. Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut adalah peraturan pemerintah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah seperti PP Pendaftaran Tanah 1997.

Dalam Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah 1997 disebutkan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.7 Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.8

Selain regulasi tentang pertanahan, Elza Syarief juga menyebutkan data yang kurang akurat dan kurang lengkap, data tanah yang keliru dan ulah pemohon hak menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah di Indonesia. Hal ini banyak terjadi hampir di setiap wilayah tanah di Indonesia karena baik data fisik mapun data yuridis hak atas tanah yang bersangkutan seringkali tidak sesuai dengan faktanya dan hal ini terjadi karena ulah pemohon hak yang sebenarnya tidak berhak.9

Perihal data fisik dan data yuridis, Pasal 31 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 menyatakan bahwa: “sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).”10 Kemudian dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 disebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik

6I Ketut Oka Setiawan (a), *Hukum Pendaftaran Tanah (Bagian Hukum Pertanhan)*, (Jakarta: FHUP Pers, 2018), hal. 1.

7Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah,* PP No.

24 Tahun 1997 Pasal 3 huruf a*.*

8*Ibid,* Pasal 4 ayat (1).

9Elza Syarief, *op. cit.*, hal. 8-9.

10Indonesia (b)*., loc.cit*, Pasal 31 ayat (1).

dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.11

Berbeda dengan Elza Syarief, Nurus Zaman berpendapat bahwa sumber konflik pertanahan yang terjadi sekarang ini antara lain disebabkan oleh permasalahan pertanahan dalam bidang penerbitan sertipikat, yang antara lain masalah penerbitan sertipikat tanah lama dan mahal, masalah sertipikat palsu; masalah sertipikat ganda atau masalah pembatalan sertipikat.12 Berdasarkan pendapat Nurus Zaman tersebut, sumber konflik pertanahan yang berasal dari permasalahan pertanahan dalam bidang penerbitan sertipikat karena masalah pembatalan sertipikat juga sering menjadi sumber terjadinya sengketa tanah di Indonesia. Pembatalan sertipikat diatur dalam 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 (Permen Nomor 9 Tahun 1999).

Perihal sertipikat yang telah diterbitkan, Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 menyatakan bahwa:

dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.13

Pengajuan keberatan yang dimaksud di atas adalah permohonan pembatalan penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat. Pengajuan keberatan tersebut dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Pada dasarnya, pembatalan sertipikat hak atas tanah sama dengan pembatalan hak atas tanah, karena akibat dari pembatalan sertipikat hak atas tanah, maka batal

11*Ibid.,* Pasal 32 ayat (1).

12Nurus Zaman, *op. cit.*, hal. 159.

13Indonesia (b), *loc.cit*, Pasal 32 ayat (2).

pula hak atas tanah tersebut.14 Pembatalan sertipikat hak atas tanah adalah pembatalan suatu hak atas tanah karena penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak yang bersangkutan.15

Pengertian pembatalan hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 angka 14 Permen Nomor 9 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.16 Tata cara pembatalan sertipikat diatur dalam Pasal 124 sampai dengan Pasal 126 Permen Nomor 9 Tahun 1999. Di dalam Pasal 126 ayat (1) Permen Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa:

Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125, memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon: a) Apabila perseorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya; b) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 2) Keterangan mengenai tanahnya: a) Nomor/jenis hak atas tanah; b) Letak tanah, batas-batas dan luas tanah; 3) Alasan permohonan pembatalan dan bukti-lain yang mendukung.17

Keterangan mengenai tanahnya seperti nomor/jenis hak atas tanah dan letak tanah, batas-batas dan luas tanah biasanya terdapat dalam data yuridis dan data fisik. Menurut Pasal 1 angka 6 PP Pendaftaran Tanah 1997, “Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.”18 Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 PP Pendaftaran Tanah 1997 adalah “keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah

14Antonius Alzera Pahlevi (a), “Mengenal Pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah dan Prosedurnya,” diakses dari <[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ee0668e6b036/mengenal-](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertipikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/) [pembatalan-sertipikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertipikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/)>, diakses pada 15 Desember 2020, pukul 20.55 WIB.

15*Ibid.*

16Indonesia (c), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,* Permen No. 9 Tahun 1999*,* Pasal 1 angka 14*.*

17*Ibid.,* 126 ayat (1).

18Indonesia (b), *loc.cit*, Pasal 1 angka 6.

susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.”19 Perihal data fisik dan data yuridis yang dibutuhkan dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dipersamakan dengan data yang tertera pada desa/kelurahan.

Data fisik dan data yuridis tersebut dapat ditemui dalam buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan. Selain itu juga dapat ditemui di dalam suatu akta yang keberadaannya sebagai bukti peralihan hak. Akta yang dijadikan sebagai bukti peralihan hak dalam hal ini adalah salah satunya melalui akta jual beli yaitu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.20

Peralihan hak melalui jual beli tersebut juga harus patuh pada syarat sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: *pertama*, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; *kedua*, kecakapan untuk membuat suatu perikatan; *ketiga*, suatu hal tertentu; dan *keempat*, suatu sebab yang halal.21

Syarat pertama tentang kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreemen*t).22 Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian karena kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak yang artinya bahwa masing- masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.23 Syarat kedua tentang kecakapan para pihak

19*Ibid.,* angka 7.

20*Ibid.,* Pasal 37 ayat (1).

21*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk. Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Pasal 1320.

22Hosiana D.A. Gultom, “Adakah Akibat Hukum dari Perjanjian *Back Date*?”

<[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/) [perjanjian-iback-date-i/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/)>, diakses pada 20 Maret 2021, 19.12 WIB.

23I Ketut Oka Setiawan (b), *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 61.

dalam perjanjian (*capacity*) merupakan syarat subjektif.24 Orang-orang atau pihak- pihak dalam membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdata dan undang-undnag yang menyatakan tidak cakap adalah siapa-siapa saja yang disebut dalam Pasal 1330 KUHPerdata.25

Syarat ketiga tentang suatu hal tertentu (*certainty of terms*)26 maksudnya suatu perjanjian harus memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekurang- kurangnya dapat ditentukan sesuai dengan Pasal 1333 KUHPerdata.27 Syarat keempat tentang sebab yang halal (*considerations*).28 Perkataan “sebab” dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa Latin disebut *causa*.29

Menurut Badrulzaman yang dikutip oleh I Ketut Oka Setiawan dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan*:

*Causa* dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian *causa* di sini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran *causaliteit*, bukan juga merupakan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian.30

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subjektif karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.31 Apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau *voidable*, artinya salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan terhadap perjanjian tersebut kepada hakim. Namun perjanjian itu tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari hakim mengenai pembatalan tersebut.32 Sementara apabila syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap batal

24Hosiana D.A Gultom, *op. cit*.

25I Ketut Oka Setiawan (b), *op. cit*., hal. 63

26Hosiana D.A. Gultom, *op. cit*.

27I Ketut Oka Setiawan Setiawan (b), *op. cit*., hal. 67.

28Hosiana D.A. Gultom, *op. cit*.

29I Ketut Oka Setiawan (b), *op. cit*., hal. 68.

30*Ibid*.

31*Ibid*., hal. 61.

32Libera, “4 Syarat Sahnya Perjanjian yang Harus Dipenuhi Ketika Membuat Perjanjian Bisnis,”

<<https://libera.id/blogs/tidak-hanya-4-ini-syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/>>, diakses pada 20 Maret 2021, 20.25 WIB.

demi hukum atau *null* and *void*, artinya perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak.33

Selain ke empat syarat tersebut, dalam akta jual beli berlaku juga asas *pacta sunt servanda*, yaitu asas kepastian hukum dalam perjanjian. Dalam hal ini artinya para pihak dalam perjanjian tersebut memiliki kepastian hukum dan dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Jadi walaupun sudah memiliki akta jual beli, tetapi belum ditingkatkan statusnya menjadi sertipikat hak atas tanah maka belum sepenuhnya menguatkan status pemilik akta jual beli sebagai pemilik tanah.34

Cara mendapatkan hak milik atas tanah melalui pembelian berdasarkan akta jual beli yang kemudian dilakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan hingga terbit sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu penerapan lembaga *rechtsverwerking* yang telah dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 seperti yang telah disebutkan sebelumnya.

Penjelasan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 menyatakan bahwa kelemahan sistem publikasi negatif di Indonesia adalah apabila pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat akan selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.35 Pada umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquiitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun hukum tanah di Indonesia yang berdasarkan hukum adat, tidak dapat menggunakan lembaga tersebut karena hukum adat hanya mengenal lembaga lembaga *rechtsverwerking* yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah.36 Lembaga *Rechtsverwerking* merupakan suatu lembaga

33*Ibid.*

34Antonius Alzera Pahlevi (b), “Langkah Hukum Jika AJB Tanah Disertifikatkan oleh Pihak Lain,” <[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee43faa0fc95/langkah-hukum-jika-ajb-](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee43faa0fc95/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain/) [tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee43faa0fc95/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain/)>, diakses pada 14 Maret 2021.

35Indonesia (b), *loc.cit*, Penjelasan Pasal 32 ayat (2).

36*Ibid*.

pelepasan hak yang dikenal dalam hukum adat.37 Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu mengabaikan tanahnya yang kemudian tanah itu diurus oleh orang lain dan memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka hilanglah hak orang itu untuk menuntut kembali tanah tersebut.38

Dalam hukum adat istilah *rechtsverwerking* dikenal dengan lembaga “kehilangan hak untuk menuntut” yang artinya apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut, yang mana tanah merupakan milik bersama masyarakat adat dan terus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi dipergunakan sesuai dengan peruntukkannya.39

Berdasarkan uraian tersebut, berikut temuan kasus terkait *rechtsverwerking* berdasarkan peralihan jual beli. Hal ini dibuktikan dengan adanya kasus tentang pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan dengan alat bukti berupa Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C Nomor 1318/441 Persil 89 Klas D.I seperti yang terjadi dalam Putusan Perkara Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Dpk.

Berdasarkan bukti yang dimiliki PT. Gatot Kaca berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 dan bukti yang dimiliki oleh H. Umar Saleh berupa Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C. Nomor 1318/441 Persil 189 Klas D.I dan Surat Tanda Dijual Mutlak yang dibuat diatas segel pada tanggal 1 April 1959 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tugu, Kecamatan Palsigunung tersebut penulis tertarik melakukan penelitian yang mengangkat topik mengenai gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah dengan putusan yang pembahasannya hanya sebatas tingkat Pengadilan Negeri Nomor 169/Pdt.G/2013/PN.Dpk. Sehingga, permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini ialah:

37Christiana Tri Budhayati, “Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA,” *Refleksi Hukum*, (Vol. 2 No. 2, April 2018): 125-138.

38Indonesia (b), *loc.cit*, Penjelasan Pasal 32 ayat (2).

39M. Ainuddin Parampasi, “Penerapan Asas Rechtsverwerking Dalam Perolehan Hak Atas Menurut Hukum Pertanahan Nasional,” (Tesis Universitas Hasanuddin, Makasar, 2018), hal. 43.

1. Bagaimanakah pertimbangan hukum hakim dalam memutus *rechtsverwerking*

di Indonesia?

1. Mengapa gagal upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui

*rechtsverwerking*?

# Metode Penelitian

Sifat penelitian atau jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif *research*, yaitu penelitian yang mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan dan hasil dari penelitian tersebut kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.40 Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan masalah dalam bentuk pendekatan norma di bidang pembatalan sertipikat secara umum.

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka menggunakan data sekunder mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini*.*41 Data sekunder yang dimaksud diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada seperti bahan-bahan pustaka lazimnya42 yang hanya terdiri dari: 1) Bahan hukum primer, yaitu “bahan-bahan hukum yang mengikat”43 seperti Undang-Undang Dasar 1945; UUPA, PP Pendaftaran Tanah 1961; PP Pendaftaran Tanah 1997; Permen Nomor 9 Tahun 1999; dan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 169/Pdt.G/2013/PN.Dpk yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 386/PDT/2015/PT.BDG, Putusan Kasasi Nomor 455 K/Pdt/2017 serta Putusan Peninjauan Kembali Nomor 347 PK/Pdt/2019; 2) Bahan hukum sekunder yaitu “bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer”,44 contohnya adalah buku yang ditulis oleh para ahli di bidang hukum yang dapat dijadikan sebagai pendapat dari para ahli, artikel,

40Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D),*

(Bandung: Alfabeta, 2009), hal. 29.

41Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitan Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2015), hal. 21.

42Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013), hal. 12.

43Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-15, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 13.

44Yamin dan Utji Sri Wulan Wuryandari, *Nukilan: Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Pancasila, 2014), hal. 29.

jurnal, dan penulisan ilmiah lainnya di bidang hukum pertanahan; dan 3) Bahan hukum tertier yaitu “bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder.”45 Dalam penulisan ini, bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Teknik penyajian data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang disajikan dalam bentuk paparan (deskripsi). Selanjutnya data yang disajikan dalam bentuk paparan tersebut dianalisis menggunakan teknis analisis data yang sepenuhnya dilakukan secara kualitatif sehingga dapat menghasilkan data penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu memberikan gambaran mengenai persoalan-persoalan apa yang terjadi terhadap objek penelitian dengan menghadirkan fakta kasus, fakta hukum, dan penegakan hukumnya itu sendiri pada penelitian46 tentang penerbitan sertipikat pendaftaran tanah sistematis lengkap.

# Pembahasan

* 1. **Kasus Posisi**

Penggugat dalam putusan tersebut bernama H. Umar Saleh selaku ahli waris dari Husna Binti Husin yang tercatat sebagai pemilik objek sengketa. H. Umar Saleh dalam putusan tersebut melawan 7 (tujuh) Para Tergugat diantaranya PT. Gatot Kaca (Tergugat 1), Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (Tergugat 2), Rachmat Gobel sebagai ahli waris dari Almarhum Thayeb Mohamad Gobel selaku (Terguat 3), Kepala Pimpinan PT. Nasional Gobel (Tergugat 4), Kepala Pimpinan PT. YKK (Tergugat 5), Pimpinan Ketua Yayasan Piatu Muslim (Tergugat 6) dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Wilayah Depok (Tergugat 7).

Objek dalam Putusan Perkara Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Dpk adalah sebidang Tanah Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C. 1318/441 Persil. 89 Klas

D.1 seluas 1.722 M2 berdasarkan Surat Tanda Dijual Mutlak yang dibuat diatas segel pada tanggal 1 April 1959 dan tanah tersebut dahulu terletak dikenal dengan Kampung Palsigunung, Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, Bogor

45*Ibid*.

46Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), hal. 33.

dengan batas-batas lokasi tanah sebelah utara: Pekarangan Yatim Piatu Muslim; sebelah timur: Jalan Raya Jakarta-Bogor; sebelah selatan: Pekarangan Niman; dan sebelah barat: Kali lrigasi.

Pada tanggal 13 Oktober 2005 Kepala Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis telah membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah yang ditandatangani di atas materai dengan Nomor 593/105/X/2005 yang isinya menjelaskan yaitu tentang tanah milik H. Umar Saleh. Kemudian Kepala Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis telah kembali membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah dengan Nomor 593/75/VIII/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 yang menjelaskan tentang batas-batas lokasi tanah dan balik nama tanah tersebut kepada H. Umar Saleh.

Selanjutnya H. Umar Saleh telah membuat Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa pada tanggal 4 Agustus 2010 dan surat tersebut dicatat pada Register Lurah Tugu dengan Nomor 593/84/VIII/2010 tertanggal 27 Agustus 2010 tetapi dalam kenyataannya H. Umar Saleh tidak dapat menguasai fisik lokasi tersebut. H. Umar Saleh selaku yang berhak dan juga selaku pemilik yang sah atas objek sengketa, sebagai warga negara telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) (NOP) 32.78.004.012.004-0450.0 atas nama Wajib Pajak Husna Binti Husin.

Di lain pihak, PT. Gatot Kaca telah melakukan pembebasan lahan lokasi kepada Mantan Pejabat Lurah Tugu Cimanggis yang bernama H. Nyanit sesuai Surat Pernyataan tertanggal 3 Mei 1986 (sebelum wilayah objek sengketa masuk wilayah Kota Depok). Adapun batas-batas lokasi yang dibebaskan atau menjadi milik PT. Gatot Kaca, yaitu mulai dari Kali Irigasi ke dalam yang berbatasan dengan tanah Milik Penggugat dengan batas-batas tanah milik Penggugat antara lain, sebelah barat: kali irigasi; sebelah timur: Jalan Raya Bogor; sebelah utara: pekarangan yatim piatu muslim; dan sebelah selatan: pekarangan Niman.

PT. Gatot Kaca pemah mengundang H. Nyanit (selaku Kepala Desa Tugu pada saat itu) untuk menghadiri rapat dan dalam rapat tersebut PT. Gatot Kaca menyatakan tentang surat-surat yang pernah dibebaskan telah hilang, maka

pihak PT. Gatot Kaca meminta kepada Bapak Soewarno selaku Petugas Kepolisian agar dibuatkan keterangan surat tanah yang hilang untuk dasar pembuatan sertipikat.

Kemudian antara PT. Gatot Kaca dengan oknum Badan Pertanahan Nasional telah melakukan kerjasama untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah objek sengketa milik H. Umar Saleh berdasarkan surat keterangan kehilangan yang dibuat oleh Kepolisian. Lalu berdasarkan surat keterangan kehilangan tersebut telah diajukan surat permohonan pembuatan sertipikat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan selanjutnya berdasarkan dari surat keterangan kehilangan tersebut juga pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok telah memproses pembuatan sertipikat atas nama PT. Gatot Kaca hingga Sertipikat Hak Guna Bangunan terbit dengan Nomor 23 tercatat atas nama PT. Gatot Kaca.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok selaku perwakilan Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

23 atas nama PT. Gatot Kaca di atas tanah milik H. Umar Saleh yang berdasarkan Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C. Nomor 1318/441 Persil 189 Klas D.I, yang terletak di Kampung Palsigunung, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok.

Berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat di muka persidangan maka diperoleh fakta paling tidak sampai tahun 2010 atas tanah objek sengketa masih atas nama Husna Binti Husin (orang tua Penggugat) dan terhadap tanah objek sengketa tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah dimutasi/tidak pernah terjadi jual beli, sehingga timbul persangkaan bahwa Proses Pembuatan Sertipikat HGB No. 23/1973/Tugu tersebut mengandung Cacat Hukum, karena adanya Cacat Administrasi/formalitas tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang seharusnya.

Majelis Hakim dalam perkara putusan Putusan Pengadilan Depok memberikan amar putusan dalam pokok perkara: 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas objek sengketa; 3) Menyatakan segala surat-surat atau dokumen-dokumen

apapun yang dimiliki oleh Tergugat 1, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 sepanjang menyangkut dan atau berhubungan dengan objek sengketa adalah tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum; 4) Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan pihak-pihak lain manapun sepanjang menyangkut objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan yang melawan hukum; 5) Menyatakan Sertipikat HGB No.23 atas nama Tergugat 1 seluas 1.505 M2 dan turunannya Sertipikat HGB No. 3357 atas nama Tergugat 5 karena mengandung cacat secara formalitas, sehingga harus dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum; 6) Menghukum kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sengketa *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sukarela baik dengan bantuan ataupun tanpa bantuan dari pihak yang berwajib kepada Penggugat, setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap; 7) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa sebahagian dari eksepsi para Tergugat beralasan untuk dikabulkan. Sementara dalam pokok perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa karena di dalam eksepsi telah dinyatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka di dalam pokok perkara juga dinyatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima. Begitu pula dalam rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam eksepsi dan di dalam pokok perkara oleh Majelis Hakim Tingkat Banding telah dinyatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka agar putusan tidak saling bertentangan dan untuk kepastian hukum maka permohonan dalam rekonvensi pun haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Sementara dalam konvensi dan rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya.

Dalam perkara ini, Ketua Majelis Hakim Tingkat Banding telah menyatakan perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dengan kedua Hakim Anggota yang berpendapat sebagai berikut:

1. bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian telah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;
2. bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diterangkan sebelumnya dalam putusan Pengadilan Negeri Depok telah terjadi jual beli mutlak di atas segel terhadap tanah dan sengketa yaitu pertama antara Mail bin Naih sebagai penjual kepada pembeli Amat bin Misan kemudian oleh Amat bin Misan dijual kepada pembeli Rahman bin Misan. Tanah sengketa tersebut tercatat dalam buku C Desa dalam bentuk Girik C 1318 persil No. 89 klas D.1. tercatat seluas 1.722 M2;
3. bahwa selanjutnya sesuai surat bukti, oleh Rahmat bin Misan tanah sengketa pada tanggal 1 April 1959 dijual lagi kepada Husna binti Husin dan semua peristiwa jual beli mutlak tersebut dilakukan dan dibuat di atas segel dan diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah Desa Tugu dilengkapi dengan stempel Desa, sehingga jual beli terhadap tanah sengketa tersebut sesuai dengan hukum adat, memenuhi unsur terang dan tunai karena dilakukan di hadapan pejabat setempat yaitu Lurah Tugu, kemudian peralihannya dicatat dalam buku C Desa Tugu, sehingga sah menurut hukum;
4. Bahwa kalau diperhatikan lebih lanjut bukti-bukti yang diajukan sebelumnya dalam putusan Pengadilan Negeri Depok bila dikaitkan dengan keterangan dua orang saksi yang bernama Karyono dan H. Herman Haris setelah tanah sengketa dibeli oleh Husna binti Husin tidak pernah dialihkan kepada pihak lain dan menurut kedua saksi tersebut tanah sengketa masih dalam keadaan kosong hanya ada tulisan PT. YKK dan masih tercatat dalam buku C Desa atas nama Husna biti Husin orang tua Penggugat;
5. Bahwa dilain pihak surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Terguga 5 yang salah satunya merupakan Sertipikat HGB dan surat bukti lainnya yang telah dipertimbangkan oleh

Majelis Hakim Tingkat Pertama, tenyata terbitnya sertipikat tersebut jauh belakangan yaitu tahun 1973 dari surat bukti yang dimiliki oleh Terbanding semula Penggugat berupa surat jual beli mutlak tahun 1959 seperti yang diuraikan di atas, sehingga Sertipikat HGB itu prosedur penerbitannya cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

1. Bahwa gugatan terhadap Turut Terbanding 2 dan Terbanding 3 semula tergugat 6 dan Tergugat 7 oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan dan gugatannya dinyatakan ditolak tidak semestinya dihukum untuk membayar biaya perkata ini baik di peradilan tingkat pertama maupun di tingkat banding, harus dibebaskan dari biaya perkara tersebut;

Berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan tersebut serta mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menangani perkara ini menilai dan berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut dapat dikuatkan dengan perbaikan sekedar mengenai biaya perkara, menghukum Pembanding 1 semula Tergugat 3 dan Tergugat 4, Pembanding 2 semula Tergugat 5 dan Pembanding 3 semula Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan.

Sehingga berdasarkan pertimbangan dan uraian di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut tidak dapat dipertahankan, oleh karena itu haruslah dibatalkan dan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan di bawah ini. Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan amar putusan yang pada pokoknya: menerima permohonan banding dari Pembanding 1 semula Tergugat 3 dan Tergugat 4, Pembanding 2 semula tergugat 5 serta pembanding 3 semula Tergugat 2; membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut yang dimohonkan banding; Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima; Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima; Menyatakan gugatan rekonvensi Turut Terbanding 2 semula Tergugat 6 tidak dapat diterima; Menghukum Terbanding semula Penggugat/ Tergugat

Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,00.

Pada tingkat selanjutnya, Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa berdasarkan beberapa alasan-alasan kasasi dari Penggugat/Terbanding dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Depok telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diterangkan telah terjadi jual beli mutlak di atas segel terhadap tanah sengketa yaitu pertama antara Mail bin Naih sebagai penjual kepada pembeli Amat bin Misan, kemudian oleh Amat bin Misan dijual kepada pembeli Rahman bin Misan. Tanah sengketa tersebut tercatat dalam Buku C Desa dalam bentuk Girik C 1318 Persil Nomor 89 Kelas D.1. tercatat seluas 1.722 M2;
2. Bahwa selanjutnya sesuai surat bukti yang diajukan, oleh Rahmat Bin Misan tanah sengketa pada tanggal 1 April 1959 dijual lagi kepada Husna binti Husin dan semua peristiwa jual beli mutlak tersebut dilakukan dan dibuat di atas segel dan diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Desa Tugu dilengkapi dengan stempel Desa, sehingga jual beli terhadap tanah sengketa tersebut sesuai dengan hukum adat, memenuhi unsur terang dan tunai karena dilakukan di hadapan pejabat setempat yaitu Lurah Tugu, kemudian peralihannya dicatat dalam Buku C Desa tugu, sehingga sah menurut hukum;
3. Bahwa kalau diperhatikan lebih lanjut surat bukti pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dikaitkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang bernama Karyono dan H. Herman Haris setelah tanah sengketa dibeli Husna binti Husin tidak pernah dialihkan kepada pihak lain dan menurut kedua saksi tersebut tanah sengketa masih dalam keadaan kosong hanya ada tulisan PT. YKK dan masih tercatat dalam Buku C Desa masih atas nama Husna binti Husin orang tua Penggugat;
4. Bahwa dilain pihak surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 yang salah satunya merupakan Sertipikat HGB

dan surat bukti lainnya yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata terbitnya sertipikat tersebut jauh belakangan (tahun 1973) dari bukti yang dimiliki oleh Terbanding semula Penggugat berupa surat jual beli mutlak Tahun 1959 seperti yang diuraikan di atas, sehingga Sertipikat HGB itu prosedur penerbitannya cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. Umar Saleh dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini.

Selanjutnya, oleh karena Para Tergugat/Para Pembanding/Para Turut Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan. Serta Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan amar putusan diantaranya: Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi H. Umar Saleh tersebut; Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok; Menolak Eksepsi dari Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 untuk seluruhnya; Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; menyatakan:

1. Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.722 m2 berdasarkan Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C No. 1318/441 Persil 89 Klas D.I;
2. Segala surat-surat atau dokumen-dokumen apapun yang dimiliki oleh Tergugat 1, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 sepanjang menyangkut dan atau berhubungan dengan objek sengketa adalah tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan pihak-pihak lain manapun sepanjang menyangkut objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan yang melawan hukum;
4. Sertipikat HGB No. 23 atas nama Tergugat 1 seluas 1.505 m2 dan turunannya Sertipikat HGB (HGB) No. 3357 karena mengandung cacat secara formalitas, sehingga harus dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sengketa *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sukarela baik dengan bantuan ataupun tanpa bantuan dari pihak yang berwajib kepada Penggugat, setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Pada tingkat peninjauan kembali, berdasarkan beberapa pertimbangan dari pemohon maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Kepala Pimpinan PT YKK, tersebut harus ditolak. Selanjutnya, oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini. Serta Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan amar putusan sebagai berikut: Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Kepala Pimpinan PT. YKK; dan Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00.

* 1. **Pertimbangan hukum Hakim dalam memutus *rechtsverwerking* di Indonesia**

Berikut ini analisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus kasus mengenai *rechtsverwerking* di Indonesia yang menganut 2 (dua) sistem publikasi, diantaranya sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Dalam sistem publikasi negatif, yang dipermasalahkan mengenai sahnya perbuatan hukum yang dijadikan dasar untuk menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Sistem ini dipengaruhi oleh asas *nemo plus yuris* yang selengkapnya berbunyi “*nemo plus yuris in alium transperrepotest quam ipse habet*”, artinya

“orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia sendiri punyai”. Berdasarkan hal itu data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya, artinya negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Jadi, walaupun pembeli sudah melakukan pendaftaran, maka akan selalu dapat dimungkinkan untuk digugat dari orang yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Sehingga orang tidak boleh begitu saja mempercayai kebenaran data yang disajikan itu karena dalam sistem ini pemerintah tidak menjamin kebenaran data (keterangan) yang disajikan.

Kekeliruan atau kesalahan dalam sistem manapun bisa terjadi dan hal itu senantiasa dapat dibetulkan. Karena itu bila sistem pendaftaran hak, maka sistem publikasinya negatif. Itu sebabnya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat (bukan mutlak). Namun, dalam sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak jadi selalu ada *register* atau buku tanah sebagai wadah penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti haknya.

Kekuatan pembuktian sertipikat dalam pendaftaran tanah menurut Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 menerapkan lembaga *rechtsverwerking*. Kalimat yang bermakna *rechtsverwerking* (pelepasan hak) dalam Pasal 32 ayat

(2) PP Pendaftaran Tanah 1997 adalah “…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, ...”

Namun perlu dicermati bahwa ada beberapa syarat yang ditetapkan telah terjadi *rechtsverwerking* (pelepasan hak) pada pasal tersebut, karena:

1. Sertipikat itu harus diterbitkan secara sah, artinya dibuat dalam ketentuan yang berlaku untuk itu;
2. Perolehan hak atas tanah yang disebutkan dalam sertipikat itu dilakukan dengan itikad baik. Dalam prinsip umum, itikad baik itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan itikad buruk haruslah dibuktikan. Beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Dalam hukum adat, itikad baik itu misalnya dalam jual beli tanah, haruslah memenuhi syarat

*tunai dan terang.* Tunai artinya ada barang dan ada pula uang sebagai harganya, sedangkan terang tidak takut diketauhi oleh orang lain atau dilakukan dihadapan kepala adat. Dalam rangka pendaftaran tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan Akta Jual Belinya (AJB), kemudian didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah.

1. Tanah yang disebutkan dalam sertipikat itu dikuasai secara nyata oleh pemegang haknya. Ketentuan ini tidak ada penjelasannya. Apakah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat harus tinggal atau di atas tanah tersebut? Bagaimana kalau tanah tersebut disewakan atau ditempati oleh pihak lain atas izin pemegang hak? Atau secara cukup dipelihara dan dijaga saja?
2. Selama 5 (lima) tahun sejak sertipikat dikeluarkan, yang merasa berhak, telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada pemegang hak, Kantor Pertanahan setempat maupun kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah dan sertipikat tersebut. Tidak ada penjelasan lebih lanjut, sehingga bagaimana bila sesudah hak tersebut terdaftar atas nama pemegang hak pertama telah beberapa kali dipindahtangankan dan ternyata dalam salah satu transaksi terdapat penipuan? Apakah pemegang hak atas tanah yang terakhir juga dilindungi, bila terdaftar sebagai pemegang hak dalam jangka waktu 5 (lima) tahun? Apakah pemegang hak tanggungan baru dapat dengan aman menggunakan bidang tanah untuk jaminan utang setelah tanah tersebut didaftar 5 tahun atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Faktor-faktor diatas yang akhirnya dijadikan pertimbangan hukum hakim dalam memutus *rechtsverwerking* di Indonesia. Kemudian, pada kasus yang penulis angkat prosedur penerbitan sertipikatnya terdapat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat serta penerbitannya tidak memenuhi faktor- faktor dalam *rechtsverwerking*. Oleh sebab itu, hakim dalam pertimbangannya melihat meskipun pihak tergugat menyatakan telah menguasai fisik lebih dari 5 (lima) tahun, namun tetap dinyatakan kalah.

Oleh sebab itu, menurut penulis pertimbangan hukum hakim yang memenangkan perkara atas putusan pengadilan negeri kemudian dikuatkan oleh

putusan pengadilan tinggi serta pada tingkat mahkamah agung dan dikuatkan oleh peninjauan kembali telah sesuai.

# 3. Gagal Upaya Mempertahankan Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui

## Rechtsverwerking

Menurut penulis, di dalam putusan Pengadilan Negeri Depok ada beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai alasan yang menyebabkan gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking*. Hal tersebut dapat ditemukan di bagian alat bukti surat yang diajukan oleh Pengugat berupa Surat Jual Mutlak, Hak Milik Adat dalam bentuk Girik C, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bila dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada maka alat bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan yaitu Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa pengukuran bidang tanah secara sporadik adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik.

Selain itu, jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUH Perdata tentang *bezitter* beritikad baik, maka Penggugat 1 masuk ke dalam *bezitter te goeder trouw*, artinya *bezitter* yang jujur, yaitu *bezitter* yang menganggap dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut.

Alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat 2 dalam putusan ini berupa fotocopy buku tanah sertipikat HGB No. 23/Tugu tercatat atas nama Thayeb Muhamad Gobel dan fotocopy buku tanah sertipikat HGB No. 3357/Tugu tercatat atas nama PT. YKK Zipper Indonesia bila dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 3 huruf a *juncto* Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum dan

memberikan perlindungan hukum, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan memberikan sertipikat hak atas atas sebagai alat bukti kepemilikan.

Kemudian bila dikaitkan dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah yang tertera dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a PP Pendaftaran Tanah 1997 yang menurut penulis pemahamannya adalah penguasaan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pihak yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya dan pemegang sertipikat hak atas tanah. Selanjutnya bila dikaitkan dengan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah 1997, maka menurut penulis dalam hal ini Tergugat 2 mengklaim bahwa penerbitan sertipikat tersebut telah sesuai padahal secara nyata terdapat cacat hukum dan tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam konteks perjanjian jual beli yang menekankan kewajiban pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Dalam Pasal 39 ayat (1) dan Pasal 45 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 mengatur bahwa PPAT dan kemudian Kepala Kantor Pertanahan harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut: 1) Untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertipikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan; 2) Untuk tanah yang belum terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh peraturan pemerintah tersebut; 3) Kecakapan/ kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; 4) Dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika diperlukan; 5) Objek tersebut bebas sengketa, dan 6) Tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan. Sehingga kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli menjadi tanggung jawab PPAT dan Kantor

Pertanahan setempat.

Selanjutnya alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 dalam putusan ini bila dikaitkan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku juga telah sesuai. Selain alat bukti surat, alasan yang menyebabkan gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah

melalui *rechtsverwerking* dapat ditemukan di bagian keterangan saksi dari Penggugat yang terdiri dari 2 (dua) orang yaitu Karyono dan H. Herman Haris perihal PBB atas tanah objek sengketa. Berdasarkan alat bukti keterangan saksi tersebut bila dikaitkan dengan bentuk kadaster pajak atau *fiscal cadaster*/ *belasting cadaster* maka terbukti bahwa walaupun termasuk ke dalam bentuk *fiscal cadaster*/ *belasting cadaster* tetap masih belum dapat dibuktikan hak atas tanahnya karena belum dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan PP Pendaftaran Tanah 1997. Sebab alat pembuktian yang kuat hanya alat bukti tertulis dalam bentuk buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dihasilkan dari proses akhir pendaftaran tanah agar tercapai tujuan kepastian hukum dalam hal kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak sehingga dapat memberi wewenang kepada pemegang hak untuk berbuat dengan tanah yang dikuasainya.

Terakhir alasan yang menyebabkan gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* dapat ditemukan di bagian pertimbangan hukum dari Majelis Hakim yang pertama dalam putusan perkara tersbeut perihal apakah benar Penggugat adalah pemilik objek sengketa dalam perkara? Dalam hal ini Majelis Hakim hanya memberikan pertimbangan hukum terhadap bukti-bukti yang relevan yang diajukan oleh para pihak, sehingga berdasarkan bukti surat tersebut maka telah dapat dibuktikan oleh Penggugat bahwa atas tanah objek sengketa telah terbukti merupakan tanah milik orang tua Penggugat Hasna Binti Husin.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang selanjutnya dalam putusan perkara tersebut perihal apakah perbuatan Para Tergugat dalam perkara ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam hal ini, menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana telah diuraikan di atas adalah mengenai keabsahan dari Sertipikat HGB No. 23 tahun 1973 atas sebidang tanah seluas 1.505 M2 atas nama Pemegang Hak Tergugat 1 yang kemudian telah dialihkan kepada Drs. Thayeb Mohammad Gobel pada tanggal 17 Maret 1978 berdasarkan Jual Beli tertanggal 3 Maret 1978 yang merupakan fotokopi

sedangkan yang aslinya ada di Tergugat 2.

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap tanah objek sengketa tersebut ternyata benar tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tanah yang juga dimaksudkan oleh Para Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga terhadap objek sengketa telah dibenarkan oleh kedua belah pihak dalam perkara *a quo*.

Jika dilihat dari penerbitan Sertipikat HGB No. 23/1973/Tugu yang telah dikonfrontir dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan dihubungkan dengan bukti surat lainnya maka menurut Majelis Hakim sangatlah ganjil Sertipikat HGB No. 23/1973/Tugu tersebut dapat terbit karena berdasarkan bukti berupa Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Kecamatan Cimanggis No. 594/01/I/1988 yang menerangkan bahwa sebidang tanah hak milik adat yang terletak di Kampung Palsigunung, Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, Persil 89 Kelas D.I seluas 1.720 M2 menurut catatan yang terdapat dalam buku Letter C Desa Tugu No. 441/620 sampai dengan tanggal 5 Januari 1988 belum pernah terjadi mutasi atau jual-beli dan masih tercatat atas nama Husnah Binti Husin.

Demikian pula dengan bukti surat berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/105/X/2005 tertanggal 13 Oktober 2005 yang diterbitkan Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis yang menerangkan bahwa tanah dengan Girik No. 1 Persil 89 D.I luas 1.720 M2 atas nama Mail Bin Naih telah dibalik nama kepada Husna Binti Husin berdasarkan jual beli, dan tanah tersebut tidak dalam sengketa baik kepemilikannya maupun batas-batasnya, dan juga sampai saat ini belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara. Sementara bukti surat berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/75/VIII/2010 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, juga diterangkan bahwa tanah dengan Girik No. 1 Persil 89 D.I luas 1.720 M2 atas nama Mail Bin Naih telah dibalik nama kepada Husna Binti Husin.

Sehingga menurut Majelis Hakim sangat tidak logis apabila dalam penerbitan suatu sertipikat tanah di suatu Desa/Kelurahan tanpa diketahui oleh pihak Desa/Kelurahan setempat. Sertipikat HGB No. 23/1973/Tugu sebagai objek yang menjadi sengketa *a quo* berada di Desa/Kelurahan Tugu, Kecamatan

Cimanggis Bogor (dahulu) sekarang masuk dalam Wilayah Administratif Kota Depok, sedangkan dalam catatan/riwayat yang tercatat di Kantor Desa/Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Bogor (dahulu), dan sekarang adalah memang objek tanah masuk ke Wilayah Kota Depok.

Berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat tersebut maka diperoleh fakta paling tidak sampai tahun 2010 atas tanah objek sengketa masih atas nama Husna Binti Husin selaku orang tua Penggugat dan terhadap tanah objek sengketa tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah dimutasi/ tidak pernah terjadi jual beli, sehingga timbul persangkaan bahwa proses pembuatan Sertipikat HGB No. 23/1973/Tugu tersebut mengandung cacat hukum, karena adanya cacat administrasi/formalitas tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang seharusnya. Oleh karena itu, menurut penulis dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa si penggugat tidak mempersoalkan *rechtsverwerking*-nya tapi mempersoalkan penyerobotan tanahnya.

Sementara itu, di dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai alasan yang menyebabkan gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* terdapat dalam surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5. Salah satunya merupakan Sertipikat HGB dan surat bukti lainnya yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, tenyata terbitnya sertipikat tersebut jauh belakangan yaitu tahun 1973 dari surat bukti yang dimiliki oleh Terbanding semula Penggugat berupa surat jual beli mutlak tahun 1959 seperti yang diuraikan di atas, sehingga Sertipikat HGB itu prosedur penerbitannya cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Sedangkan di dalam putusan Putusan Kasasi beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai alasan yang menyebabkan gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* yaitu pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang terdapat di dalam putusan perkara pada halaman 11 alinea 2 sampai dengan alinea 4 dan halaman 12 alinea 1 dan alinea 2 telah kontradiksi atau tidak singkron dan atau bertolak

belakang dengan amar putusan mengadili sendiri di dalam eksepsi.

Berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh pemohon kasasi serta penyertaan saksi yang dibawa oleh pemohon kasasi, bahwa hakim membenarkan objek yang disengketakan adalah sama dengan objek yang dikuasai oleh termohon kasasi. Dimana pemohon kasasi mewakili orang tuanya yaitu almarhumah Husna Binti Husen mendapatkan objek sengketa tersebut dari peristiwa jual beli yang telah sesuai dengan hukum adat yaitu memenuhi unsur terang dan tunai karena dilakukan di hadapan pejabat setempat yaitu Lurah Tugu, kemudian peralihannya dicatat di dalam buku C Desa Tugu, sehingga sah menurut hukum.

Di sisi lain, surat-surat bukti yang diajukan oleh tergugat 2, 3, 4 dan 5 yang salah satunya adalah SHGB itu prosedur penerbitannya cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Oleh sebab itu Mahkamah Agung tidak perlu mempertimbangkan lagi apakah objek sengketa tersebut adalah objek yang berbeda dengan yang dimaksudkan oleh termohon kasasi.

Pada putusan Kasasi ini juga hakim mengabulkan keberatan yang diutarakan oleh Termohon 6 dan Termohon 7. Dalam hal ini Termohon 6 adalah ketua yayasan yatim piatu yang menurut petitum dari pemohon kasasi bahwa Termohon 6 telah meminjam tanah sejumlah 400 M2, namun Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan hal tersebut dan hakim menyatakan gugatan tersebut *error in persona* sehingga pada tingkat kasasi ini hakim mengabulkan permohonan eksepsi Termohon 6 untuk sebagian.

Termohon 7 adalah KPP Kota Depok, dalam hal ini menyatakan eksepsinya bahwa secara administrasi untuk membatalkan SPPT PBB harus diurus melalui PTUN, bukan melalui pengadilan negeri, selain itu dalam pembelaannya juga, KPP beranggapan bahwa penerbitan atau pembatalan pbb bisa tetap dilakukan selama ada permohonan dan ada bukti pendukung, karena pada saat itu lampiran permohonan yang diajukan oleh PT YKK dinilai telah lengkap secara administrasi maka pihak KPP dapat menerbitkan PBB terbaru sesuai permohonan.

Pada tingkat kasasi ini H. Umar Saleh masih mencari keadilan mengenai kepemilikan tanahnya tersebut dan tetap akan memperkarakan Yayasan Yatim Piatu Muslim dan KPP untuk turut bertanggung atas objek sengketa yang tidak

bisa dikuasai fisiknya oleh H. Umar saleh karena perbuatan hukum PT. Gatot Kaca dan menyebabkan kerugian bagi ahli waris Husna binti Husin. Pada tahap ini pula hakim memenangkan ahli waris Husna binti Husin perihal pembuktian pada tingkat pengadilan negeri. Selanjutnya dalam amar putusannya hakim memenangkan permohonan Pemohon Kasasi, menerima eksepsi Yayasan Yatim Piatu Muslim selaku Tergugat 6 dan menyatakan perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 melakukan perbuatan melawan hukum, dan menyatakan sertipikat yang dimiliki oleh Tergugat 5 adalah cacat hukum.

Terakhir pada Putusan Peninjauan Kembali beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai alasan yang menyebabkan gagalnya upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* yaitu terhadap alasan- alasan di kasasi bahwa setelah ditinjau kembali tidak ada yang salah. Karena pihak termohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa tersebut. Setelah dilakukan penelitian terhadap gugatan di tingkat Pengadilan Negeri Depok hingga Peninjauan Kembali, maka alasan mengapa akhirnya gagal upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechstverwerking*, diantaranya karena pembuktian yang diberikan oleh penggugat sebagai ahli waris yang dapat membuktikan bahwa kepemilikan objek sengketa tersebut memang milik orang tua penggugat sebagai ahli waris yang tidak dapat menguasai fisik objek sengketa itu. Hal tersebut dikarenakan perbuatan hukum dari Tergugat 1 yang telah menerbitkan sertipikat hak atas terhadap objek sengketa dengan cara yang cacat hukum.

Selain itu juga dikarenakan tidak adanya itikad baik dari Tergugat 1 dan beberapa oknum yang akhirnya Penggugat mengalami kerugian, baik moril maupun materil. *Rechtsverwerking* di sini dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 bahwa *rechtsverwerking* bisa dijalankan bila terdapat itikad baik dari penerbitan sebuah sertipikat hak atas tanah. Karena dalam hal kasus ini yang dipersoalkan oleh Penggugat bukan *rechtsverwerking*- nya melainkan *bezitter te kuwarder trouw* atau dengan kata lain *bezitter* yang tidak jujur, maksudnya bahwa *bezzitter* yang memperoleh benda sejak semula telah mengetahui bahwa dengan perolehannya tersebut ia merugikan orang lain,

*bezitter* ini kemungkinan menjadi pemilik melalui *verjaring* dan *bezitter*-nya mendapat perlindungan hukum.47

# Kesimpulan

* 1. Pertimbangan hukum hakim dalam memutus *rechtsverwerking* di Indonesia pada umumnya berdasarkan faktor-faktor seperti bahwa sertipikat tersebut harus diterbitkan secara sah artinya dibuat dalam ketentuan yang berlaku untuk itu; perolehan hak atas tanah yang disebutkan dalam sertipikat itu dilakukan dengan itikad baik; tanah yang disebutkan dalam sertipikat itu dikuasai secara nyata oleh pemegang haknya; dan selama 5 (lima) tahun sejak sertipikat itu dikeluarkan, yang merasa berhal atas sertipikat hak atas itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada pemegang hak, Kantor Pertanahan setempat maupun kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah dan sertipikat tersebut..
  2. Gagal upaya mempertahankan kepemilikan hak atas tanah melalui *rechtsverwerking* karena beberapa alasan di antaranya pembuktian yang diberikan oleh Penggugat sebagai ahli waris yang dapat membuktikan bahwa kepemilikan objek sengketa tersebut memang milik orang tua Penggugat sebagai ahli waris yang tidak dapat menguasai fisik objek sengketa itu. Hal tersebut dikarenakan perbuatan hukum dari Tergugat 1 yang telah menerbitkan sertipikat hak atas terhadap objek sengketa dengan cara yang cacat hukum. Selain itu, juga dikarenakan tidak adanya itikad baik dari Tergugat 1 dan beberapa oknum yang akhirnya Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materil. *Rechtsverwerking* di sini dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah 1997 bahwa *rechtsverwerking* bisa dijalankan bila terdapat itikad baik dari penerbitan sebuah sertipikat hak atas tanah. Karena dalam hal kasus ini yang dipersoalkan oleh Penggugat bukan *rechtsverwerking*-nya, melainkan *bezitter te kwader trouw*.

47 I Ketut Oka Setiawan, *Materi Kuliah Hukum Harta Keluarga dan Harta Perkawinan Semester Genap 2020/2021*.

# Daftar Pustaka

* 1. Buku

Nawawi, Hadari. *Metode Penelitian Sosial.* Yogyakarta. Gadjah Mada University Press. 2007.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Agraria.* Bandung. Pustaka Reka Cipta. 2020. Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Pendaftaran Tanah (Bagian Hukum Pertanhan).*

Jakarta. FHUP Pers. 2018.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan.* Jakarta. Sinar Grafika. 2015. Setiawan, I Ketut Oka. *Materi Kuliah Hukum Harta Keluarga dan Harta*

*Perkawinan Semester Genap 2020/2021*.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitan Hukum.* Jakarta. UI-Press. 2015. Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu*

*Tinjauan Singkat.* Jakarta. PT. Rajagrafindo Persada. 2013.

Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D).* Bandung. Alfabeta. 2009.

Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan.* Jakarta. KPG (Kepustakaan Populer Gramedia. 2014.

Yamin dan Utji Sri Wulan Wuryandari. *Nukilan: Metode Penelitian Hukum.*

Jakarta. Universitas Pancasila. 2014.

Zaman, Nurus. *Politik Hukum Pengadaan Tanah, Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia.* Bandung. PT Refika Aditama. 2016.

* 1. Skripsi, Tesis, Dan Disertasi Yang Belum Dipublikasikan.

Parampasi, M. Ainuddin. *Penerapan Asas Rechtsverwerking Dalam Perolehan Hak Atas Menurut Hukum Pertanahan Nasional.* Tesis Universitas Hasanuddin. 2018.

* 1. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar*

*Pokok-Pokok Agraria.* UU No. 5 Tahun 1960*.*

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah.* PP No. 24 Tahun 1997*.*

Indonesia. Penjelasan *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah.* PP No. 24 Tahun 1997.

Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,* Permen No. 9 Tahun 1999*.*

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk. Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta. Pradnya Paramita. 2004.

* 1. Internet

Gultom, Hosiana D.A. *Adakah Akibat Hukum dari Perjanjian Back Date*? terdapat dalam link:

[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/a](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/) [dakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/.](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/)

Libera. *4 Syarat Sahnya Perjanjian yang Harus Dipenuhi Ketika Membuat Perjanjian Bisnis.* terdapat dalam link: [https://libera.id/blogs/tidak-](https://libera.id/blogs/tidak-hanya-4-ini-syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/) [hanya-4-ini-syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/.](https://libera.id/blogs/tidak-hanya-4-ini-syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/)

Pahlevi, Antonius Alzera. *Langkah Hukum Jika AJB Tanah Disertifikatkan oleh Pihak Lain.* terdapat dalam link: [https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee43faa0fc95/la](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee43faa0fc95/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain/) [ngkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee43faa0fc95/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain/).

Pahlevi, Antonius Alzera. *Mengenal Pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah dan Prosedurnya.* terdapat dalam link: [https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ee0668e6b036/mengen](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertipikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/) [al-pembatalan-sertipikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertipikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/).

* 1. Jurnal

Budhayati, Christiana Tri. *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA, Refleksi Hukum*. Vol. 2 No. 2. April 2018.