

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia.

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur badan pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Kemudian dituntaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya merambah ke berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.<sup>1</sup>

Tanah dalam ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. "Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010, h. 1.

<sup>2</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h. 1.

Kepentingan bangsa dan Negara tercantum pada Penjelasan Umum butir ke-2 UUPA yang menyebutkan bahwa Negara atau Pemerintah bukanlah subjek yang dapat mempunyai hak milik, demikian pula tidak dapat sebagai subjek jual-beli dengan pihak lain untuk kepentingannya sendiri. Dalam arti bahwa Negara tidak dapat berkedudukan sebagaimana individu. Menurut Muhammad Yamin, bahwa “Negara sebagai organisasi kekuasaan dalam tingkatan-tingkatan tertinggi diberi kekuasaan sebagai badan penguasa untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa, dalam arti bukan memiliki”.<sup>3</sup>

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>4</sup>

Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakseimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi. yaitu yuridis dan juga ekonomi, sosial dan politik. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang.

---

<sup>3</sup>Muhammad Yamin, *Jawaban Singkat Pertanyaan-Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, h. 5.

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, h.10.

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan dan yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sesuatu sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Segala permasalahan yang terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik maupun antar pemilik dengan penguasa dan pengusaha atas tanah tersebut. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.<sup>5</sup>

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hak apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya.

Tertib administrasi pertanahan harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga memudahkan untuk mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut. Begitu pentingnya pelaksanaan asas mutakhir yang bertujuan untuk pemeliharaan data pertanahan, atau dengan kata lain menentukan data pendaftaran tanah, secara terus

---

<sup>5</sup>Putri Gloria Ginting, Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemeganghak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang”, Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu Vol. 4. No. 1 Pebruari 2018, h. 2.

menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan, selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama perorangan atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ketentuan ini merupakan penyempurnaan dan penegasan terhadap sistem publikasi negatif bertendensi positif dari pendaftaran tanah yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selama ini orang yang tercantum namanya dalam sertifikat selalu dihadapkan pada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas bidang tanahnya. Tetapi dengan penentuan batas waktu ini, maka orang yang tercantum namanya dalam sertifikat akan bebas dari kemungkinan adanya gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak bersangkutan atau kuasanya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul skripsi “**Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Tanah Terhadap Pemberlakuan Lembaga *Rechtsverwerking***”.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hak pemilik tanah atas pemberlakuan lembaga *rechtsverwerking* ?
2. Apakah lembaga *rechtsverwerking* merupakan solusi untuk menyelesaikan kasus tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hak pemilik tanah atas pemberlakuan lembaga *rechtsverwerking*.
2. Untuk mengetahui lembaga *rechtsverwerking* merupakan solusi untuk menyelesaikan kasus tanah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Secara teoritis untuk menambah dan memperluas wawasan ilmu pengetahuan khususnya tentang perlindungan hak pemilik tanah atas pemberlakuan lembaga *rechtsverwerking*.

2. Secara praktis memberikan informasi kepada masyarakat tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak milik tanah terhadap pemberlakuan lembaga *rechtsverwerking*.

### E. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi definisi operasional adalah :

1. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>6</sup>
2. Pemegang adalah orang yang memegang, hak yang dimiliki oleh seseorang.<sup>7</sup>
3. Hak milik tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah.<sup>8</sup>
4. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup>Wikipedia, "Definisi Perlindungan Hukum", melalui <http://prasxo.wordpress.com>. diakses Sabtu, 27 Juli 2019 Pukul 09.00 Wib.

<sup>7</sup>WJS. Poerwadarmina, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2014, h. 281.

<sup>8</sup>Tampil Anshari Siregar, **Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan**, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2001, h.12.

<sup>9</sup>Effendi Perangin. **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, h. 17.

5. Pemberlakuan adalah proses, cara, perbuatan memberlakukan.<sup>10</sup>
6. Lembaga *Rechtsverwerking* adalah 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 harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat atau anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>WJS. Poerwadarmina, *Op. Cit.*, h. 278.

<sup>11</sup>J. Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, h. 28.