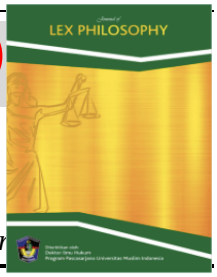
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas *Rechtsverwerking*

Andi Abdi Islam [1], Syahruddin Nawi[2] & Andi Risma[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: abdi.islam@umi.ac.id

Submitted: 111 Nopember 2024; Revised: 18 Desember 2024; Accepted: 30 Desember 2024

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking dan untuk mengetahui, menganalisis, dan menjelaskan Faktor-Faktor apa yang mempengaruhi Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking dapat dilihat dari Eksistensi dan Pengaturan Asas Rechtsverwerking dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, juga bagaimana persyaratan Penerapan Asas Rechtsverwerking dalam peraturan Perundang-undangan, selain itu Asas Rechtsverwerking juga telah diterapkan dalam Yurisprudensi serta dalam kasus pertanahan di Kabupaten Wajo. dan (2) Bahwa terdapat beberapa Faktor yang mempengaruhi Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking di Kabupaten Wajo, yang pertama adalah Faktor Substansi Hukumnya dan yang kedua adalah Faktor Struktur Hukumnya.

Kata Kunci: *Pendaftaran; Tanah; Rechtsverwerking*

ABSTRACT

The research objective is to analyze the Application of Article 32 Paragraph (2) of PP 24 of 1997 concerning Land Registration Regarding Rechtsverwerking Principles and to find out, analyze and explain what factors influence the Application of Article 32 Paragraph (2) of PP 24 of 1997 concerning Land Registration Regarding Principles Rechtsverwerking. This research uses an empirical type of legal research. The results of this research show that: (1) The application of Article 32 Paragraph (2) PP 24 of 1997 concerning Land Registration regarding the Rechtsverwerking Principle can be seen from the existence and regulation of the Rechtsverwerking Principle in Land Registration in Indonesia, as well as the requirements for the Implementation of the Rechtsverwerking Principle in statutory regulations. invitation, apart from that the Rechtsverwerking Principle has also been applied in Jurisprudence and in land cases in Wajo Regency. and (2) That there are several factors that influence the implementation of Article 32 Paragraph (2) PP 24 of 1997 concerning Land Registration Regarding the Rechtsverwerking Principle in Wajo Regency, the first is the Legal Substance Factor and the second is the Legal Structure Factor.

Keywords: *Registration; Land; Rechtsverwerking*

PENDAHULUAN

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tetang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pemerintah kemudian menindaklanjuti Undanjjg-undang tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permadi, 2016).

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dilihat bahwa tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan kepastian hukum (*rechts kadaster*) dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, baik pemegang hak atas tanah yang dilakukan oleh individu maupun oleh badan hukum, dalam mengelola dan memanfaatkan tanah yang dikuasainya, hal tersebut tentu sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menjadi dasar terbentuknya UUPA (Silviana, 2021).

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Jika tidak diwajibkan maka dengan diadakannya pendaftaran tanah, yang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tentu tidak akan ada artinya sama sekali. Sedangkan Pasal 19 UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum (Hartono, 2022).

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun dapat menggunakan serta menguasai tanahnya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya, berdasarkan hal tersebut, Pemerintah kemudian menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah, untuk memberikan kepastian hukum bagi subjek dan objek bidang tanah (Ardani, 2019).

Seharusnya, dengan telah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, pemegang hak atas tanah sudah mempunyai bukti yang kuat jaminan kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya. Namun demikian, sertipikat tersebut tidak memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh si pemegang hak atas tanah. Hal tersebut karena PP 24 Tahun 1997 tersebut menggunakan sistem publikasi negatif (bertendensi postitif) (Sumiati & Kadaryanto, 2021).

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni (Apriani & Bur, 2021). Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah

ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum (Hadisiswati, 2014).

Diundangkannya UUPA maka dualisme hukum tanah berakhir. UUPA mengatur bahwa hukum tanah di Indonesia berlandaskan pada hukum adat. Ketentuan mengenai hukum adat dapat dibaca pada bagian 'Berpendapat' UUPA yang mengamanatkan: (1) perlunya ada hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, (2) yang sederhana djjan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, (3) tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pembentukan Hukum Tanah Nasional, hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam pengambilan bahan-bahan yang diperlukan. Bahan-bahan yang dimaksud adalah konsepsi hukum adat, asas-asas hukum adat, dan lembaga hukum adat yang disusun berdasarkan sistem hukum adat (Sudaryatmi, 2012). Selanjutnya dalam UUPA khususnya Pasal 5 ditegaskan kembali bahwa: "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan-perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama" (Ginting, 2012).

Salah satu lembaga yang ada dalam hukum adat dan diangkat dalam hukum tanah nasional adalah *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Seperti yang telah diuraikan dalam tulisan sebelumnya, meskipun juga menjelaskan tentang daluarsa, namun lembaga ini sangat bertolak belakang dengan lembaga *acquisitive verjaring*. Lembaga *acquisitive verjaring* dikenal dalam hukum tanah barat yang diatur dalam KUH Perdata yang berkaitan dengan cara pemilikan hak kebendaan berdasarkan lampaunya waktu. Dengan berlakunya UUPA maka *acquisitive verjaring* akhirnya juga tidak dapat diberlakukan (Muhyidin, 2018).

Sebagai bukti adanya jaminan kepastian hukum hak atas tanah tersebut, pemerintah mengeluarkan sertipikat hak atas tanah. Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Susanto, 2014).

Demikian pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar apabila ternyata data dari pendaftaran tanah tidak benar maka diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan pengadilan tersebut. Salah satu penyebab terjadinya sengketa pertanahan yang terjadi mengenai siapa pemegang hak sesungguhnya, penerbitan sertipikat, alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan guna mendapat hak pengusahaan atas tanah, adalah terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, khususnya dalam hal sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yang terdapat dalam Undang–Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Sahono, 2012).

Sistem publikasi yang dianut bukan negatif murni melainkan mengandung unsur positif karena pada Pasal 19 ayat (2) c diatur bahwa pendaftaran akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan mutlak. Dalam sistem publikasi negatif murni Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sedangkan dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif ini Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat memberikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Sehingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang ada dalam tanda bukti hak harus dianggap sebagai data yang benar (Bur & Apriani, 2017).

Kelemahan sistem publikasi negatif yang tidak memberikan kepastian hukum secara mutlak ini, diakomodir melalui Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Muthalib, 2020). Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut (Subiakto, Martanti & Septiyani, 2018).

Sengketa pertanahan selalu melibatkan sebagian masyarakat sebagai korban yang awam akibat ketidaktahuan mereka terhadap hukum positif. Namun pada kenyataannya banyak masyarakat didaerah pedesaan bahkan tidak sedikit pula masyarakat perkotaan yang telah menguasai tanahnya secara turun temurun akan tetapi tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah-tanah mereka. Apabila diperhatikan secara seksama, bahwa konflik dan sengketa pertanahan adalah sangat erat hubungannya dengan kebijakan hukum pertanahan pada sistem publikasi negatif (bertendensi positif) yang digunakan dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional (BPN), terutama tidak adanya pertanggung jawaban atas produk-produk sertipikat yang dihasilkan dan dikeluarkan BPN (Djanggih & Salle, 2017).

Hal tersebut mengakibatkan pihak yang telah mendaftarkan hak atas tanahnya dan memiliki tanda bukti hak tersebut bisa kemudian kapan saja digugat oleh pihak lain yang merasa pihak yang berhak atas tanah yang sudah ia kuasai dengan disertai tanda bukti tersebut. Tentunya hal ini tidak memberikan jaminan kepastian yang selaras dengan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang juga selaras dengan tujuan pokok dari pembentukan Undang-undang Pokok Agraria yaitu untuk menciptakan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai data utama dalam wujud hasil wawancara. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan Masyarakat yang berhubungan dengan pemulihan aset tindak pidana korupsi khususnya dalam penerpaan pedoman penelusuran aset (*Asset Tracing*) atas tindak pidana korupsi, terutama yang mengenai penegakan hukum yang dilakukan oleh Kejaksaan RI terhadap pemberantasan tindak pidana korupsi. Dalam rangka untuk memperoleh informasi dan data yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan penelitian ini, maka penulis akan melakukan Penelitian dengan pengumpuan data dan informasi di Instansi Kejaksaan Negeri Maros, dengan alasan bahwa tempat penelitian ini banyak menangani Tindak Pidana Korupsi yang membutuhkan tindakan Penelusuran Aset yang profesional dan optimal.

PEMBAHASAN

A. Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking.

1. Eksistensi dan Pengaturan Asas *Rechtsverwerking* dalam Pendaftaran Tanah

Rechtsverwerking merupakan suatu pelepasan hak, baik pelepasan hak yang sebenarnya maupun pelepasan hak secara "diam-diam" karena pemilik semula meninggalkan dan tidak menguasai tanahnya dalam jangka waktu tertentu atau pemilik tidak mempergunakan hak yang sebenarnya ia miliki. Menurut Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, *rechtsverwerking* adalah lembaga hukum adat yang digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Sebagai ketentuan yang berasal dari hukum adat, tentunya ketentuan tersebut tidak tertulis, namun ketentuan dimaksud kelihatannya telah diadopsi oleh UUPA (Pasal 27, 34, dan 40) dengan menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah dapat terjadi karena diterlantarkan.

Ketentuan tersebut tentunya merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat (bukan menciptakan hukum baru), yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA terutama mengenai penelantaran tanah.

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

Pada negara-negara yang menggunakan sistem publikasi negatif umumnya dikenal lembaga *acquisitieve verjaring* (memperoleh hak milik dengan lampaunya waktu)

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

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

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

Penerapan pasal ini yang merupakan penerapan dari lembaga *rechtsverwerking* untuk mengatasi sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 ini mengandung dua sisi sekaligus, yaitu tidak terlepas dari sisi positif dan sisi negatif. Sisi positif Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, antara lain :

a) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikatakan melaksanakan pasal yang ada dalam UUPA, yaitu pada Pasal 27, 34, dan 40 UUPA. Acuan yang dipakai berdasarkan pasal ini adalah bahwa hak atas tanah dapat menjadi hapus karena diterlantarkan oleh pemiliknya. Dengan diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 76 Tahun 1997 maka bagi pemegang hak atas tanah wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertifikatkan atas nama orang lain;
b) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dianggap dapat menutupi kekurangan dari sistem pendaftaran negatif yang dipakai oleh Indonesia. Jika perbedaan sistem terletak pada kekuatan antara sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan mutlak maka pasal ini dapat dipakai bahwa sertifikat yang pada awalnya merupakan alat bukti yang kuat dapat menjadi alat bukti yang mutlak, ketika sudah dimiliki selama lima tahun, diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata dan terbuka;
c) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan langkah hukum yang maju dalam aspek pemberian kepastian hukum bagi masyarakat, dalam hal ini terhadap hak yang dimilikinya. Sehingga dengan adanya pasal ini masyarakat yang memiliki sertifikat hak atas tanahnya merasa aman dan tidak perlu was-was bila terjadi permasalahan terhadap kepemilikan tanahnya di kemudian hari;
d) Diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sekaligus menjadi motivasi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan. Kesadaran masyarakat dalam hal ini akan lebih meningkat karena mereka dapat merasakan manfaat praktisnya bahwa hak mereka terhadap tanahnya tidak akan dapat dipermasalahkan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah yang sama dengan adanya sertifikat yang mereka peroleh dengan itikad baik, dimiliki selama lebih dari lima tahun dan tanahnya dikusai secara nyata dan terbuka;
e) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penerapan dari yurisprudensi berdasarkan konsep *rechtsverwerking* yang sudah dipakai berkali-kali oleh para hakim dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah-tanah adat di Indonesia. Sehingga Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 hendaknya juga dapat diterapkan oleh para hakim dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pendaftaran tanah di Indonesia pada masa sekarang.

Adapun Sisi negatif dari penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, antara lain:

a) Bertentangan dengan Pasal 19 UUPA bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat (bukan mutlak) sehingga terhadapnya masih dimungkinkan adanya gugatan selama masih bisa dibuktikan oleh pihak Penggugat. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat akan menjadi alat bukti yang kuat. Sehingga dalam hal ini terjadi pertentangan antara undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang mana kedudukan undang-undang lebih tinggi dari peraturan pemerintah, sehingga ada anggapan bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat diterapkan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah;
b) Selain bertentangan dengan sistem pendaftaran yang mempermasalahkan kekuatan pembuktian sertifikat. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 juga bertentangan dengan asas yang dipakai dalam sistem negatif, yaitu asas *nemo*

plus yuris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun, padahal dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengacu kepada asas itikad baik, dimana asas itikad baik ini dipakai dalam sistem pendaftaran positif. Sehingga dikuatirkan akan terjadi tumpang tindih hukum;

c) Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 akan membatasi hak seseorang menuntut pelaksanaan haknya. Hal ini jelas merugikan pemilik tanah yang sebenarnya karena mereka tidak punya hak lagi untuk menuntut tanahnya,misalnya jika dipunyai bukti baru yang dapat diajukan dalam gugatannya padahal jangka waktu lima tahun sudah terlewati;
d) Dikwatirkan akan membawa ketidakadilan. Diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 akan merugikan pemilik tanah apabila perolehan atas tanah tersebut tidak sah atau tidak dengan itikad baik, apabila dalam pengadilan tidak dapat dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut tidak dengan itikad baik meskipun sebenarnya perolehan atas tanah tersebut tidak sah, karena pembuktian itikad baik merupakan hal yang sulit. Sehingga jelas akan merugikan pemilik hak yang sebenarnya, karena tidak ada ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini ada baiknya diterapkan dengan catatan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, pihak-pihak yang terkait dengan penerbitan baik dalam pemberian petunjuk-petunjuk sebagai syarat diterbitkannya sertifikat maupun dalam proses penerbitannya tersebut benar-benar berlandaskan kejujuran dan ketelitian. Sehingga dalam penerbitan sertifikat, mereka yang benar-benar mempunyai alas hak yang sahlah yang dapat mempunyai sertifikat haknya bukan mereka yang menguasai tanah orang lain tanpa sepengetahuan pemiliknya, karena pemiliknya pergi selama bertahun-tahun.

Pada dasarnya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini sesuai dengan tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Namun pada praktiknya, asas rechverwerking lebih menekankan pada yurisprudensi yang di jadikan oleh majelis hakim dalam mengambil keputusan. Jadi walaupun ada Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang *rechtsverwerking* tetapi yurisprudensilah yang seringkali menjadi pedoman majelis hakim dalam mengambil keputusan karena pasal tersebut juga bukan merupakan sesuatu yang baru. Di mana pasal tersebut merupakan pengadopsian dari hukum adat yang di masukkan kedalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997.

Syamsuddin K. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian hukum, serta mengatasi kelemahan dari publisitas negatif, memang diperlukan Pasal 32 ayat (2) ini, walaupun memang secara yuridis wadahnya salah karena diatur dalam Peraturan Pemerintah, namun mengingat pasal 19 UUPA juga mengatakan bahwa aturan lebih lanjut mengeni pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah, serta mengingat bahwa aturan tersebut juga tidak pernah dicabut maupun diuji materi di Mahkamah Konstitusi, sehingga seharusnya Pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 dianggap tetap berlaku dan mengikat.

Mirna, S.SiT, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penaganan Sengketa juga mengemukakan hal yang sama, bahwa tujuan utama diberlakukannya Pasal 32 ayat (2) tersebut untuk memberikan kepastian serta jaminan bagi pemegang hak, bahwa ia merupakan pemilik utuh dari bidang tanah sertipikat tersebut, walaupun pada saat pembuktian di pengadilan, hakim seringkali mengabaikan pasal tersebut.

Muhammad Saenong, seorang wiraswasta yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng dengan luas sekitar 300 m2 dan ia kuasai sejak tahun 2010 dan telah disertipikatkan pada tahun 2021, menyatakan bahwa ia tidak mengetahui terkait aturan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, namun ia tentu keberatan jika bidang tanah yang ia peroleh dengan cara yang baik dan telah ia kuasai selama puluhan tahun digugat/diklaim oleh orang lain. Setelah peneliti jelaskan mengenai Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, Muhammad Saenong menyampaikan bahwa ia setuju dengan isi pasal tersebut, dimana jika BPN telah menerbitkan Sertipikat, maka pada saat itu hak kepemilikan terhadap bidang tanah tersebut telah dilindungi oleh undang-undang.

Hal senada juga disampaikan oleh Santiani, S.H., H. Ambo Upe, dan Asrul, yang menyatakan bahwa mereka tidak mengetahui terkait aturan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 ataupun mengenai asas *rechtsverwerking*, namun pada prinsipnya mereka setuju jika suatu bidang tanah telah diterbitkan suatu Sertipikat, maka terhadap bidang tanah tersebut, harusnya tidak dapat di sanggah lagi karena telah dilindungi oleh undang-undang.

Hal yang berlawanan disampaikan oleh Supriadi, S.H., seorang Pengacara yang berdomisili di Kabupaten Wajo yang juga memiliki bidang tanah yang terletak di Kelurahan Atakkae, Kecamatan Tempe, dengan luas sekitar 2 Are dan telah Ia kuasai sejak tahun 2012, Supriadi, S.H., menyatakan bahwa Ia jelas Mengetahui isi dari Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 dan juga paham mengenai asas *rechtsverwerking,* namun pada dasarnya setiap orang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap suatu bidang tanah, sehingga jika suatu bidang tanah yang telah dikuasai selama puluhan tahun dan diperoleh dengan itikad baik kemudian mendapat klaim atau sanggahan dari pihak lain, maka sebaiknya diajukan gugatan baik secara Perdata ataupun secara Tata Usaha Negara untuk membuktikan klaim penguasaan serta kebenaran materiil dari sertipikat tersebut.

Berdasarkan keterangan dari sampel wawancara yang dilakukan penulis, 4 dari 5 orang masyarakat Kabupaten Wajo menyatakan tidak mengetahui isi dari Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 ataupun asas *rechtsverwerking,* namun mereka sepakat jika suatu bidang tanah telah diterbitkan suatu Sertipikat, maka terhadap bidang tanah tersebut harusnya tidak dapat disanggah lagi karena telah dilindungi oleh undang-undang.

2. Penerapan Asas *Rechtsverwerking* dalam kasus pertanahan di Kabupaten Wajo.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, pada wilayah Kabupaten Wajo banyak terjadi sengketa pertanahan baik yang penyelesaiannya dilakukan melalui jalur non litigasi, maupun sengketa yang penyelesaiannya dilakukan melalui jalur litigasi. Pada Pengadilan Negeri Sengkang, per tahun 2022, dari 38 Perkara Perdata yang terdaftar, 34 diantaranya merupakan perkara dengan permasalahan atas tanah yang menjadi objek perkaranya. Sedangkan di tahun 2021 terdapat 51 register perkara perdata,

dengan 44 diantaranya merupakan perkara pertanahan. Jumlah tersebut meningkat dari tahun 2020, dimana hanya terdapat 36 perkara perdata dengan objek perkara tanah yang terdaftar. Untuk melihat bagaimana penerapan Asas *Rechtsverwerking* dalam kasus pertanahan di Kabupaten Wajo, penulis meneliti beberapa putusan sebagai sampel untuk mengkaji bagaimana penerapan Asas *Rechtsverwerking* tersebut.

Adapun putusan yang dimaksud adalah Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Skg., dan Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Skg. Dimana dari semua sampel putusan yang diambil tersebut, semuanya memiliki permasalahan dan posita gugatan yang hampir sama, dimana para penggugat mengklaim memiliki tanah namun penguasaannya dikuasai oleh pihak lain serta diterbitkan sertipikat atas nama orang lain, amar putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat, namun tidak satupun dari putusan tersebut yang menggunakan asas *rechtsverwerking* atau Pasal 32 (2) PP 24 Tahun 1997 dalam pertimbangan hukumnya, padahal sertipikat objek perkara telah terbit lebih dari lima tahun sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 32 (2) tersebut.

a. Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Skg.

Perkara ini di gugat oleh I Belahang melawan Ponding selaku Tergugat I, La Hemma selaku Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Wajo selaku Tergugat III. Adapun yang menjadi objek sengketa adalah Tanah perumahan seluas 352 M2 (+ 3,5 are), terletak di Bolamallimpong, Desa Sappa, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : jalanan.
- Sebelah Timur : tanah / rumah Latang.
- Sebelah Selatan : tanah kebun I Belahang (Penggugat)
- Sebelah Barat : tanah / rumah I Belahang (Penggugat)

Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa milik orang tuanya namun orang tua Tergugat I dan II mendirikan rumah diatas objek sengketa tersebut, dan untuk membuktikan dalilnya Penggugat mengajukan alat bukti kunci berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No. SPPT: 73.13.000.005.145.0004.0 tahun 1993, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No. SPPT: 145-0004/94-02 tahun 1994 atas nama SODA.

Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut memutuskan dengan amar

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.418.500,- (Dua juta empat ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah);

Dengan Pertimbangan Hukum:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Pengugat telah mengajukan bukti surat P - 1 sampai dengan P – 2 yaitu berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No. SPPT: 73.13.000.005.145.0004.0 tahun1993, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No. SPPT: 145-0004/94-02 tahun 1994 atas nama SODA merupakan bukti surat-surat tersebut menurut majelis hakim tidak dapat dijadikan dasar bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah sengketa, karena keberadaannya adalah bukan sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah oleh karena bukti surat tersebut keberadaannya hanyalah sebagai tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang merupakan bukti pembayaran pajak, bukan surat bukti mengenai status pemilikan atas tanah sehingga tidak termasuk kategori bukti akta yang digariskan Pasal 1868 KUH Perdata maupun Pasal 1874 KUH Perdata maupun Pasal 285 RBg, sehingga terhadap bukti ini merupakan bukti permulaan yang masih harus didukung oleh bukti lainnya.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil gugatannya, sementara Para Tergugat berhasil membuktikan dalil – dalil sangkalannya maka selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat pada point 1 (satu) sampai dengan point 6 (enam) serta point 9 (Sembilan) adalah dipandang tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan ;

b. Putusan Pengadilan Negeri Sengkang Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Skg.

Dalam Perkara ini, H. Mappe Siada Bin Siada bertindak selaku Penggugat melawan H. Abdul Rasyid bin H. Muin, dkk. selaku Tergugat I sampai V, Lurah Cina selaku Turut Tergugat I, Camat Pammana selaku Turut Tergugat II, serta Badan Pertanahan Nasional Kab. Wajo selaku Turut Tergugat III. Adapun yang menjadi objek sengketa adalah Sebidang Tanah Kavling/Perumahan yang luasnya kurang lebih 300 M2. (Tiga ratus meter persegi), yang terletak di Jln. Poros Bone Sengkang, Lingkungan Maroanging, Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Drs, Katsir/Kammi/Bandung
- Sebelah Timur : H. Abd. Malik Saleh;
- Sebelah Selatan : Saluran air/Jalan Raya Poros Bone Sengkang
- Sebelah Barat : H. Badawi (dahulu), Haming (sekarang)

Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan tanah miliknya yang berasal dari pemberian dari orang tuanya yang ia kuasai dari tahun 1980, namun dikuasai oleh para tergugat dengan membangun rumah permanen dan diterbitkan sertipikat di tahun 2009, dan untuk membuktikan dalilnya Penggugat mengajukan alat bukti kunci berupa Asli Surat Ketetapan Padjak Hasil Bumi, No. 134, atas nama Siada bin Gama, Kampung Maroanging, Kecamatan Pammana Kabupaten Wajo dan Surat pembagian harta Tana Siada Bin Gama di Desa Maroanging Kecamatan Pamana Kabupaten Wajo tertanggal 10 Januari 1980, dimana dalam bukti surat tersebut antara lain tercantum bagian warisan yang diterima Penggugat dari orangtuanya yang bernama Saida Bin Gama.

Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut, memutuskan dengan amar putusan:
MENGADILI:

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.441.000,- (tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Dengan Pertimbangan Hukum:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dipandang tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga dalam hal ini petitum Penggugat yang meminta agar dinyatakan sebagai pemilik tanah obyek sengketa adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak ;

B. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking.

1. Faktor Substansi Hukum

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP No. 24/1997 ini, tampak jelas usaha Pemerintah untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut diadakanlah ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997. Dimana Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut

kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah. Namun dalam penerapannya, pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 yang menjadi perwujudan dari asas *rechtsverwerking* seringkali diabaikan, dan alasan yang paling kuat mengapa tidak diterapkannya pembatasan penuntutan dalam pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 adalah bentuk peraturan tersebut masih sebatas Peraturan Pemerintah (PP) dan belum menjadi Undang-undang. Seandainya Peraturan Pemerintah (PP) tersebut telah menjadi Undang-undang maka kekuatannya akan lebih besar dan pembatasan bisa dilakukan dengan dasar Undang-undang tersebut. Sehingga dengan demikian jaminan kepastian hukum bisa terlaksana.

Hal tersebut sejalan dengan penjelasan Andi Nurmawati, S.H., M.H. selaku hakim Pengadilan Negeri Sengkang, ia menyatakan bahwa kendala utama mengapa Pasal 32 ayat (2) tersebut sulit untuk diterapkan karena pasal tersebut masih diatur dalam Peraturan Pemerintah, padahal untuk membatasi hak seseorang, minimal harus diatur dalam undang-undang sebagaimana yang tertuang dalam pasal 28J undang-undang dasar 1945.

Asas *rechtsverwerking* yang dikodifikasi melalui Pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 tersebut memang masih sulit untuk diterapkan jika dihadapkan dengan pasal 28 huruf J undang-undang dasar 1945. Dalam Pasal 28J ayat (2) dijelaskan bahwa Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis. Dalam pasal 28J tersebut secara jelas dinyatakan bahwa pembatasan terhadap hak seseorang harus ditetapkan dengan undang-undang.

Sehingga dengan berbenturannya kedua aturan tersebut, maka berlaku asas *lex superior derogat legi inferiori*, dimana asas ini menyatakan jika terdapat pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang tinggi dengan yang rendah, maka yang tinggilah yang harus didahulukan. Prinsip ini merupakan salah satu dari prinsip-prinsip dalam hierarki peraturan perundang undangan. Sederhananya, asas *lex superior derogat legi inferiori* berarti hukum yang lebih tinggi tingkatannya didahulukan keberlakuannya daripada hukum yang lebih rendah. Asas ini hanya berlaku terhadap dua peraturan yang bertentangan, tetapi secara hierarki tidak sederajat.

Syamsuddin K. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian hukum, serta mengatasi kelemahan dari publisitas negatif, memang diperlukan Pasal 32 ayat (2) ini, walaupun memang secara yuridis wadahnya salah karena diatur dalam Peraturan Pemerintah, namun

mengingat pasal 19 UUPA juga mengatakan bahwa aturan lebih lanjut mengeni pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah, serta mengingat bahwa aturan tersebut juga tidak pernah dicabut maupun diuji materi di Mahkamah Konstitusi, sehingga seharusnya Pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 dianggap tetap berlaku dan mengikat.

Berdasarkan hal tersebut, maka jika Pasal 32 ayat (2) ini memang dikehendaki keberlakuannya untuk memberi jaminan kepastian kepada pemegang hak atas tanah dan sebagai implementasi dari hukum adat yang menjadi dasar pembentukan UUPA, serta untuk mengatasi kelemahan dari sistem publikasi negatif maka penting agar aturan ini dibuat dan diatur dalam Undang-undang.

2. Faktor Struktur Hukum

Dalam penerapan pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, Majelis Hakim yang memeriksa suatu perkara pertanahan memang seringkali mengabaikan Pasal 32 ini. Hal tersebut bisa dilihat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Skg. Yang menyatakan bahwa "*Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sifatnya tidak mutlak selama pihak lain yang merasa memiliki hak terhadap sesuatu obyek yang telah memiliki sertifikat hak dapat membuktikan bahwa pemegang sertifikat tersebut memperoleh tanah tersebut tidak dengan itikad baik dengan melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga dengan demikian Eksepsi tersebut dipandang tidak berasalan dan haruslah dikesampingkan*."

Muh. Gazali Arief, S.H., M..H. selaku hakim Pengadilan Negeri Sengkang menyatakan bahwa penerapan pasal 32 ayat (2) tersebut memang tergantung dari mazhab yang digunakan oleh seorang hakim, jika hakim bermazhab legisme, maka ia akan melihat aturan tersebut sebagaimana adanya, dan sesuai dengan prinsip publikasi negatif bertendensi positif, dimana kepastian hak terkunci bagi pemegang sertipikat setelah 5 tahun. Namun, menurut saya pribadi, saya memang cenderung tidak sependapat dengan penerapan pasal 32 ayat (2), karna dari aspek praktis banyak celah ketidakadilannya, misalnya kalo ternyata sertipikat tersebut tidak terpenuhi prinsip publisitasnya secara layak, akan sangat mencederai rasa keadilan bagi pemilik sejati.

Penerapan dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tergantung dari pertimbangan hakim apakah pasal ini akan membawa keadilan jika diterapkan dalam suatu permasalahan/sengketa terhadap tanah. Karena inti permasalahan dalam penerapan pasal ini adalah jika Penggugat benar-benar pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan Tergugat benar-benar memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik. Sehingga diterapkan atau tidaknya Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 ini pada penyelesaian sengketa tanah ada pada kewenangan hakim yang mengadili perkaranya. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa. Dengan demikian Pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari Pendaftaran Tanah tidak benar maka diadakan perubahan dan perbaikan atas keputusan tersebut.

KESIMPULAN

1. Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking dapat dilihat dari Eksistensi dan Pengaturan Asas *Rechtsverwerking* dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, juga bagaimana persyaratan Penerapan Asas *Rechtsverwerking* dalam peraturan Perundang-undangan, selain itu Asas *Rechtsverwerking* juga telah diterapkan dalam Yurisprudensi serta dalam kasus pertanahan di Kabupaten Wajo.
2. Bahwa terdapat beberapa Faktor yang mempengaruhi Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking di Kabupaten Wajo, yang pertama adalah Faktor Substansi Hukumnya, dimana asas *rechtsverwerking* tersebut hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah sedangkan pembatasan hak seseorang minimal harus diatur dalam Undang-undang, yang kedua adalah Faktor Struktur Hukumnya, dimana penerapan Pasal 32 ayat (2) tersebut juga tergantung dari pandangan dan pertimbangan Aparat Penegak Hukum, khususnya Hakim yang memutus perkara dalam kasus kepemilikan dan penguasaan bidang tanah.

SARAN

1. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap perolehan hak atas tanah dan mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang dianut oleh Indonesia, maka memang perlu pembatasan penuntutan (*rechtsverwerking*) sebagaimana yang termuat dalam 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, namun untuk memperkuat keberadaan *rechtsverwerking* tersebut, perlu dibuat Undang-undang Pertanahan yang baru yang mengatur secara konkrit asas *rechtsverwerking* tersebut;
2. Untuk memaksimalkan Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking maka perlu perbaikan dalam Substansi Hukumnya dengan mengatur isi Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut kedalam Undang-undang, yang dimana aturan tersebut juga akan menjadi pedoman bagi struktur hukum dalam melaksanakan isi dari Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Asas Rechtsverwerking tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, *5*(2), 220-239.

Ardani, M. N. (2019). Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi i Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law and Governance Journal*, *2*(3), 476-492.

Bur, A., & Apriani, D. (2017). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. *UIR Law Review*, *1*(2), 127-136.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Ginting, D. (2012). Politik Hukum Agraria terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, *42*(1), 29-53.

Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, *2*(1), 118-146.

Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 35-46.

Muhyidin, M. (2018). Persepsi Hakim Tentang Positivisasi Lembaga Rechtverwerking. *Law, Development and Justice Review*, *1*(1), 69-81.

Muthallib, A. (2020). Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, *12*(1), 21-43.

Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, *5*(2), 448-467.

Sahono, L. S. (2012). Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya. *Perspektif*, *17*(2), 90-97.

Silviana, A. (2021). Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, *4*(1), 51-68.

Subiakto, A., Martanti, Y., & Septiyani, A. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan. *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, *3*(2), 105-116.

Sudaryatmi, S. (2012). Peranan hukum adat dalam pembangunan hukum nasional di era globalisasi. *Masalah-Masalah Hukum*, *41*(4), 572-578.

Sumiati, H., & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, *7*(2), 135-145.

Susanto, B. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, *10*(20), 76-82.

.