

**KAJIAN HUKUM HAK ATAS TANAH TANPA
SERTIFIKAT YANG DIDUDUKI SESEORANG
MENURUT PASAL 1963 KUHPERDATA¹
Oleh : Putri Gracia Lempoy²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan hukum peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat menurut pasal 1963 KUHPerdata dan bagaimana hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 KUHPerdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat disimpulkan: 1. Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak tergugat dalam suatu sengketa tanah dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelolah tanah tersebut dengan baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun. 2. Hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebut bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Dimana orang tersebut telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun. Dan jika orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan alas bukti yang sah. Sehingga jika sewaktu-waktu hak atas tanahnya diklaim oleh pihak lain, maka ia dapat menunjukkan kepada hakim bahwa dirinyalah yang telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu tiga puluh tahun. Dan oleh karena itu, ia dapat meminta kepada Pengadilan Negeri yang mana tanah tersebut merupakan miliknya dan tanah itu berada dalam letak daerah hukumnya,

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Roosje Lasut SH., MH; Meiske Tineke Sondakh SH., MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101062

agar supaya dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah tersebut.

Kata kunci: Ha atas tanah, tanpa sertifikat,

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada didalam suatu negara. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah masyarakat.

Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arah utama dari pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis. Oleh sebab itu pengaturan hak-hak atas tanah haruslah memuat materi muatan yang terkandung di dalam Rancangan Undang-Undang tentang hak-hak atas tanah yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai pokok-pokok pengaturan, asas-asas dan tujuan, klasifikasi tanah dan jenis-jenis hak, cara-cara terjadinya hak, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, jangka waktu, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan, serta hapusnya hak atas tanah.³

Sebagaimana diketahui bahwa Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang tergolong pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang seharusnya ada untuk mengatur hal-hal yang klasifikasi mengenai tanah, seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri.⁴

Hal ini perlu dikaji kembali, untuk memberikan perlindungan hak-hak atas tanah, dimana melalui rancangan undang-undang tentang hak atas tanah dapat berfungsi sebagai *lex specialis* dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 1963 KUHPerdata. Sehingga dapat mengatur secara baik akses masyarakat terhadap tanah, termasuk didalamnya

³Bernhard Limbong, Op. Cit., hlm. 347

⁴*Ibid* hlm. 348

mengatur status tanah, penyederhanaan hak atas tanah, pengakuan hak ulayat, perlindungan terhadap tanah-tanah yang produktif, dan pembuktian kepemilikan hak atas tanah, serta jual beli tanah tanpa sertifikat sehingga mengakibatkan daluwarsa atas kepemilikan tanah. Dimana ketentuan dalam Pasal 1963 KUHPerdara merumuskan mengenai daluwarsa sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu, yaitu "Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh 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 dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya."⁵

Suatu alas hak yang sah adalah untuk memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, suatu piutang lain, tidak harus dibayar atas tunjuk, hanya dengan memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa. Sehingga untuk menentukan penguasaan atas tanah tanpa sertifikat yang telah di duduki oleh seseorang perlu dikaji dalam penulisan skripsi ini.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah penerapan hukum peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat menurut pasal 1963 KUHPerdara?
2. Bagaimanakah hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 KUHPerdara?

C. Metode Penulisan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan.⁶

⁵Lihat pasal 1963 KUHPerdara

⁶Soerjono Soekanto dan Siti Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan Pertama, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995, hlm. 13

PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.

Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan, jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang atau *in casu* PPAT.⁷

Suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT

⁷*Ibid* hlm. 172

yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁸

Jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat harus mengikuti ketentuan sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan, maka bukti peralihan hak atas tanah yang berupa akta dibawah tangan yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli dengan diketahui dan dikuatkan oleh kepala desa/lurah disertai dengan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah lainnya diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan melalui sistem sporadis, yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya.⁹ Akan tetapi diberlakukannya peraturan tersebut, nyatanya banyak kalangan masyarakat Indonesia yang belum mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah terutama masyarakat yang tinggal di pedesaan. Dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak masyarakat pedesaan yang menuangkan hak kepemilikan tanah dalam akta yang ditanda tangani oleh para pihak dengan diketahui oleh kepala desa. Bahkan tidak jarang transaksi jual beli tanah hanya dituangkan dalam bentuk kwintasi pembayaran tanpa dibuatkan akta perjanjian jual beli. Hal ini sudah dirasa sangat cukup sah oleh sebagian masyarakat pedesaan, hanya dengan dibuktikan oleh akta perjanjian jual beli maupun bukti pembayaran.

Keharusan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dilakukan dengan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, maka proses jual belinya dapat dibuat akta dibawah tangan yang dalam hal ini bukan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/lurah setempat diatas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akat jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang sebelumnya kepada pemegang hak yang baru. Perbuatan

hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau yang belum memiliki sertifikat dan tujuan untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Negara melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁰

Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlaku efektif, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dan yang belum dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹¹

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.¹² Atas dasar ketentuan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut.¹³

Pemegang hak atas tanah belum bisa mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki sertifikat, hal tersebut dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Dan jika sertifikat tersebut dibatalkan, maka hak atas tanahnya saat itu juga akan hilang. Hal itu jelas dikarenakan sertifikat bukanlah alat bukti yang mutlak, namun sertifikat menjadi alat bukti yang kuat dalam suatu pembuktian.

Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat telah menjadi kebiasaan masyarakat pedesaan yang belum mengenal pendaftaran tanah, dimana sebagian dari mereka mengelola atau mengusahakan tanah milik orang lain selama bertahun-tahun dan kemudian tanah tersebut berdasarkan pasal 1963 Kitab Undang-Undang

⁸*Ibid* hlm. 173

⁹Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hlm. 180

¹⁰Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hlm. 175

¹¹*Ibid*

¹²Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 276

¹³*Ibid*

Hukum Perdata dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh tanah yang telah dikelolanya. Sehingga berdasarkan pasal tersebut, hak atas tanah dapat peralihkan kepada seseorang yang dengan itikad baik mengelolah atau mengusahakan tanah tersebut selama kurun waktu dua puluh tahunan atau selama tiga puluh tahun menguasai tanah tersebut dengan baik, maka ia memperoleh hak milik atas tanah tanpa harus menunjukkan sertifikat atau alat bukti kepemilikan tanah.

Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dengan jalan daluwarsa, memang tidak membutuhkan sertifikat sebagai suatu alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah, namun jika terjadi sengketa atau tanah tersebut diklaim milik pihak lain, maka seseorang yang dengan sengaja telah mengusahakan dan mengelolah tanah tersebut dengan baik selama dua puluh tahun atau tiga puluh tahun, dapat membuktikan kepada hakim jikalau dirinya selama tiga puluh tahun mengusahakan tanah tersebut dengan baik. Hal tersebut akan berdampak kepada keputusan hakim, dimana hakim dapat melihat mempertimbangkan pasal 1963 KUHPperdata sebagai landasan hukum dari pihak yang dituntut untuk memperoleh haknya atas tanah tersebut. Itulah kenapa sertifikat hanya menjadi alat bukti yang kuat, bukan sebagai alat bukti yang mutlak. Dikarenakan sertifikat hanya mencantumkan keterangan-keterangan atas suatu tanah, yang memiliki kekuatan hukum tetap, namun jika terdapat alat pembuktian lainnya maka sertifikat dapat dibatalkan oleh karena alat bukti lain tersebut.

Sertifikat hak atas tanah, kekuatan hukumnya sangat ditentukan oleh kekuatan hukum surat-surat tanah yang dijadikan alas hak. Termasuk dalam kebenaran materil, dimana bukti perolehan hak, dan cara perolehan hak. Kekuatan hukum hak atas tanah juga dapat ditentukan oleh kebenaran prosedur lahirnya hak atas tanah. Meskipun alas haknya benar, namun jika proses lahirnya hak atas tanah tidak benar, maka hak atas tanahnya juga akan lemah.¹⁴

¹⁴Mohammad Machfudh Zarqoni, B.Sc., S.I.P., M.M., M.H, *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, serta kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum Maupun Perlindungan Hak*

Alat bukti lain yang dimaksud adalah pasal 1963 KUHPperdata, dijelaskan bahwa dalam peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat terjadi dengan cara daluwarsa, hal ini berarti jika suatu waktu seseorang yang telah melakukan peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dengan cara daluwarsa dan kemudian ia dituntut atau digugat oleh pihak lain yang mengklaim tanah tersebut dengan cara pembuktian lewat sertifikat, maka orang yang dituntut dapat menunjukkan alat bukti lainnya, yaitu berdasarkan pada pasal 1963 KUHPperdata dan bukti bahwa ia telah menguasai tanah tersebut selama dua puluh tahun atau tiga puluh tahun dengan menunjukkan hasil dari penguasaannya selama ini.

Misalnya, jika seseorang yang tidak mengetahui asal muasal dari suatu tanah, kemudian mendiami dan mengusahakan tanah tersebut dengan cara berkebun selama tiga puluh tahun atau bahkan lebih, ketika seseorang secara sengaja mengklaim tanah tersebut setelah tiga puluh tahun dengan menunjukkan sertifikat sebagai buktinya dan kemudian menuntut orang yang mendiami tanah tersebut, maka orang yang mendiami tanah tersebut yang tidak memiliki sertifikat sebagai alat bukti, dapat menunjukkan alat bukti lainnya, yaitu hasil dari perkebunan yang telah diusahakannya selama tiga puluh tahun bahkan lebih dan dengan berdasarkan pada pasal 1963 KUHPperdata.

B. Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Daluwarsa Dalam Pasal 1963 KUHPperdata

Rechtsverweking merujuk pada istilah Daluwarsa dalam hukum tanah yaitu untuk mendapatkan hak milik atas tanah. *Rechtsverweking* atau daluwarsa adalah lembaga yang dengan lewat waktu dimana:

1. Orang yang telah memegang hak atas tanah, menjadi kehilangan hak atas tanah yang dikarenakan pemegang hak atas tanah, selama waktu tertentu tidak mengusahakan tanah tersebut;
2. Orang yang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengelolah tanah tersebut, berhak

Kepemilikannya). Cetakan Pertama, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2015, hlm. 65

untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya.

Menurut pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Tak diperkenankanlah seseorang melepaskan daluwarsa, sebelum tiba waktunya, namun ia boleh melepaskan suatu daluwarsa yang sudah diperolehnya.

Pasal 1963 KUHPerdata merumuskan daluwarsa sebagai suatu cara dalam memperoleh sesuatu yaitu, "Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh 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 dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya."

Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu seseorang diharuskan untuk menguasainya secara terus-menerus, tak terputus-putus, tak terganggu didepan umum, dan secara tegas menyatakan dirinya sebagai pemilik. Dan jika seseorang yang sekarang menguasai suatu kebendaan dan membuktikan bahwa ia menguasainya sejak dulu kala, maka ia dianggap juga telah menguasainya selama selang waktu antara dulu dan sekarang, dengan tidak mengurangi pembuktian hal yang sebaliknya.

Menurut Prof. Subekti, S.H.¹⁵, seperti yang telah dijelaskan dalam bagian tentang hukum perbendaan, seorang *bezitter* yang jujur atas suatu benda yang tak bergerak lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Apabila ia dapat menunjukkan suatu alas hak yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda tersebut.

Bezitter merujuk pada hukum dari tempat pemegang hak atas benda tak bergerak. Sedangkan *bezitter* yang beritikad baik adalah

seseorang yang mendapatkan benda yang dikuasainya dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana ia tidak mengetahui cacat yang terkandung didalamnya.

Misalnya menurut Prof. Subekti, S.H.¹⁶, seorang yang membeli sebidang tanah *eigendom* secara jujur dari seorang yang sebenarnya tidak berhak menjualnya. Setelah lewat dua puluh tahun dan jika selama itu tak pernah ada pihak-pihak yang membantah haknya, maka hak atas tanah akan menjadi milik yang sah atas tanah tersebut. Sebelum waktu dua puluh tahun itu lewat, oleh Undang-Undang ia hanya dianggap sebagai seorang *bezitter* yang jujur saja, akan tetapi jika ia memang sungguh-sungguh mengira bahwa ia memperoleh hak milik itu dari seorang yang berhak memindahkan hak milik tersebut.

Tanah *eigendom* merujuk pada hak milik mutlak, dimana barang yang ada dalam keadaan penguasaan mutlak atau paling sempurna menurut hukum yang berlaku. Hak yang dimiliki oleh seseorang dimana dengan hak tersebut orang itu dapat berbuat apa saja dengan benda yang dimilikinya atau hak yang paling luas jangkauannya. Dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, seorang *bezitter* yang jujur tersebut tidak diharuskan untuk menunjukkan alas haknya berupa sertifikat atau alat bukti lain dari kepemilikan tanah. Artinya, ia dapat menolak segala bentuk tuntutan dengan hanya menunjukkan kebendaan yang dimilikinya selama tiga puluh tahun berturut-turut, dengan tidak pernah mendapat gangguan, dan ia akan dianggap telah memperoleh hak milik yang sah juga.

Hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 KUHPerdata, merumuskan bahwa siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan pada suatu alas hak yang sah, untuk memperoleh suatu benda tak bergerak, yang dalam wujud suatu tanah, dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut, dengan jalan daluwarsa, dimana ia dapat memperoleh hak atas tanah dengan penguasaan selama dua puluh tahun. Apabila, jika ia dengan itikad baik menguasai dan mengelolah tanah tersebut selama tiga puluh tahun, dapat memperoleh haknya atas tanah,

¹⁵Prof. Subekti, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan Ketiga Puluh Satu, Jakarta, Intermasa, 2003, hlm. 185

¹⁶*Ibid*

dengan tidak dapat dipaksakan untuk menunjukkan alas haknya berupa sertifikat tanah maupun alat bukti kepemilikan tanah lainnya.

Penjelasan mengenai Daluwarsa ini diuraikan dalam pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana ditegaskan bahwa dalam suatu bidang atas tanah yang sudah diterbitkan melalui sebuah sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya tidak akan kehilangan hak atas tanah, namun jika seseorang atau badan hukum yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, tapi tidak secara nyata menguasainya, maka hak atas tanahnya akan hilang.

Sebaliknya jika ada seseorang atau badan hukum yang menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara nyata namun tidak memiliki alat bukti secara sah, dapat memperoleh haknya atas tanah tersebut berdasarkan suatu alas hak yang sah dan tidak dapat dipaksakan untuk menunjukkan alas hak yang sah, jika seseorang atau badan hukum telah menguasai dan mengusahakan tanah tersebut selama tiga puluh tahun. Mengenai peranan daluwarsa dalam peralihan hak atas tanah, seorang pribumi yang telah menguasai tanah hak *eigendom* kepunyaan orang lain dan dengan itikad yang baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun, dapat menjadi pemilik sah dari tanah tersebut, dikarenakan ia memperoleh hak miliknya karena lampaunya waktu. Maka dari itu, ia dapat meminta penetapan sebagai pemilik dari tanah yang dikuasainya selama dua puluh sampai tiga puluh tahun kepada pengadilan. Menurut pasal 621 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri, yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa ialah pemiliknya."

Selain itu, dalam pasal 622 dan pasal 623 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa "Apabila keputusan yang mengabulkan permintaan yang demikian telah memperoleh kekuatan mutlak, maka keputusan

itu oleh atau atas nama yang berkepentingan harus diumumkan dikantor penyimpanan hipotik, dengan menyampaikan salinannya dan dengan pembukuan. Apabila pembawaan dan pembukuan itu telah berlangsung, maka sis pemegang kedudukan dianggap sebagai pemilik kebendaan itu, dalam segala perbuatan yang dilakukan olehnya terhadap kebendaan itu dengan pihak ketiga."

Dalam hukum tanah adat tidak dikenal lembaga "*acquisitieve verjaring*" yang merujuk pada suatu cara untuk mendapatkan hak-hak kebendaan, misalnya hak milik. Namun dalam hukum tanah adat dikenal dengan lembaga "*rechtsverwerking*" yang merujuk pada sikap pihak kreditur baik berupa pernyataan secara tegas maupun secara diam-diam bahwa ia tidak dapat menuntut lagi terhadap debitur apa-apa yang merupakan haknya. Dengan kata lain lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.

Gugatan yang dilayangkan oleh pemegang hak kepada pihak yang menguasai tanah tersebut, oleh hakim akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena penggugat dengan sendirinya mendiamkan tanah tersebut selama dua puluh sampai tiga puluh tahun, harus dianggap menghilangkan haknya atau *rechtsverwerking*.¹⁷

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak tergugat dalam suatu sengketa tanah dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelolah tanah tersebut dengan baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun.
2. Hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

¹⁷Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya Jilid 1*, Cetakan Pertama, Jakarta, Universitas Trisakti, 2013, hlm. 67

menyebut bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Dimana orang tersebut telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun. Dan jika orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan alas bukti yang sah. Sehingga jika sewaktu-waktu hak atas tanahnya diklaim oleh pihak lain, maka ia dapat menunjukkan kepada hakim bahwa dirinyalah yang telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu tiga puluh tahun. Dan oleh karena itu, ia dapat meminta kepada Pengadilan Negeri yang mana tanah tersebut merupakan miliknya dan tanah itu berada dalam letak daerah hukumnya, agar supaya dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah tersebut.

B. Saran

1. Dalam hukum agraria atau hukum pertanahan, hak milik atas suatu tanah merupakan suatu hal yang sangat penting, dimana setiap individu yang mengusahakan maupun mengelolah dan mendiami suatu tanah, menginginkan hak milik atas tanah.
2. Lewatnya waktu atau lampaunya waktu, terjadi karena seseorang yang merupakan pemilik dari hak atas tanah tidak memanfaatkan hak yang dimilikinya selama dua puluh tahun, sehingga seseorang yang dengan itikad baik memanfaatkan tanah tersebut, dengan demikian jika seseorang telah mendiami dan memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari dua puluh tahun maka tanah tersebut secara hukum telah menjadi miliknya tanpa harus menunjukkan alas hak yang sah. Dan bagi pemilik yang sebenarnya, harus

melepaskan haknya sebagai pemilik yang sah dikarenakan tidak memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Zumrokhatun, Siti., dan Darda Syahrizal. 2014. *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Limbong, Bernhard. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya Jilid I*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Umar, Dzulkifli., dan Jimmy P. 2012. *Kamus Hukum*. Surabaya: Grahamedia Press.
- Hartanto, Andy. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Soetomo. 1981. *Pedoman Jual Beli Tanah: Peralihan Hak dan Sertifikat*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Soekanto, Soerjono., dan Siti Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zarqoni, Mohammad Machfudh. 2015. *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, serta kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta, Prestasi Pustakaraya.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerodjo, Irawan. 2013. *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah (Eksistensi,*

Pengaturan, dan Praktik). Surabaya: Laksbag Mediatama.

Sumber-sumber lain :

----- Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

----- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

----- Law Office, NPS. 2016. *Pendaftaran Tanah*. <http://www.npslawoffice.com/pendaftaran-tanah.html>. Diakses pada 06 November 2016.

----- Numuthi, Roufib. 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. <http://roufibnumuthi.blogspot.com/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html> Diakses pada 09 Oktober 2016.