

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN
*RECHTSVERWERKING***

SKRIPSI



Oleh

ACHMAD HASAN BASRI

NIM : 2020010016

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN
*RECHTSVERWERKING***

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Gresik**



Oleh

ACHMAD HASAN BASRI
NIM : 2020010016

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2025**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN
RECHTSVERWERKING**

Nama : ACHMAD HASAN BASRI

N I M : 2020010020

Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan menyetujui untuk di Ujikan pada Tim Penguji Tugas Akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gresik.

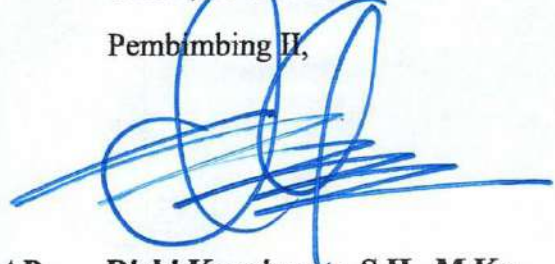
Pembimbing I,



Dr. H. Suvanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP.
NIPY : 107102020120030

Gresik, 06 Juli 2025

Pembimbing II,



Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020070040

Mengetahui,
Ketua Program Studi,

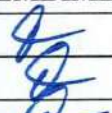
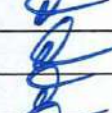
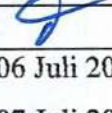
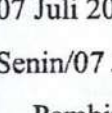


Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020180132



BERITA ACARA BIMBINGAN

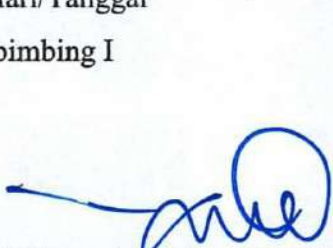
1. Nama Mahasiswa : **ACHMAD HASAN BASRI**
2. N.I.M : 2020010016
3. Fakultas : HUKUM
4. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Judul skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN
RECHTSVERWERKING
6. Pembimbing I : Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP.
Pembimbing II : Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
7. Konsultasi :

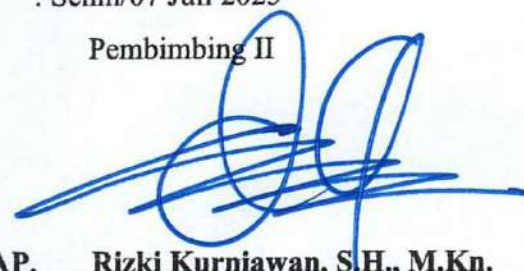
TANGGAL	MATERI KONSULTASI	PARAF PEMBIMBING I	PARAF PEMBIMBING II
	Judul		
	Rumusan Masalah		
	Latar Belakang		
	Revisi Bab I		
	Pembahasan Bab II - Bab III		
	Pembahasan Bab III - Bab IV		

8. Bimbingan Selesai Pada Tanggal : 06 Juli 2025
9. Memenuhi Syarat diujikan pada tanggal : 07 Juli 2025
10. Hari/Tanggal : Senin/07 Juli 2025

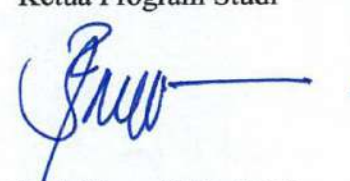
Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP.
NIPY : 107102020120030


Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020070040

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020180132

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN
RECHTSVERWERKING**

NAMA : ACHMAD HASAN BASRI

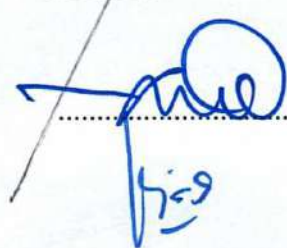
N.I.M : 2020010016

Telah di pertahankan/diuji di hadapan Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik Pada Tanggal: 07 Juli 2025

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GRESIK

TIM PENGUJI:

1. Nama : Prihatin Effendi, S.H., M.H.
NIPY : 107102020140082
Ketua.
2. Nama : Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP.
NIPY : 107102020120030
Anggota.
3. Nama : Dwi Wachidiyah Ningsih, S.H., M.H.
NIPY : 107102019950020
Anggota.


.....

.....

Mengetahui,
Dekan,



Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY: 107102020210472

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : AHMAD HASAN BASRI
NIM : 2020010016
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S-1
Judul Tugas Akhir : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN
RECHTSVERWERKING

Dengan ini menyatakan bahwa sepengetahuan saya dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dikutip naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh **DIBATALKAN**, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Gresik,

Yang menyatakan,



ACHMAD HASAN BASRI
NIM : 2020010014

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : ACHMAD HASAN BASRI
NIM : 2020010016
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*non-exclusive royalty free right*) atas skripsi saya yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP PEMBERLAKUAN *RECHTSVERWERKING*”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas hak royalti tersebut Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalih medikan/formatkan, mengelolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Gresik,

Yang menyatakan,



AHMAD HASAN BASRI
NIM : 2020010016

MOTTO

“TINGGI MIMPI YANG DI ANGAN, AKAN DITANTANG OLEH GODAAN WAKTU LUANG”

Waktu Luang : Adalah apa yang tersedia banyak di masa-masa kini. Saat ambisi sejenak dikurung, dan mesin hidup yang biasa dipicu, kini lebih banyak digunakan untuk merenung. Luang, kosong dan hampa, sayangnya tinggi mimpi di angan berada dikutub berbeda dengan isi, karya dan guna. Telah diciptakan manusia sepaket dengan mimpi yang melampaui fajar hari. Dan sejarah mencatat legenda penakluk raja-raja atau orang besar menoreh prestasi. Bagi mereka, waktu bagaikan mangkok makan yang hendak mewadai air hujan deras sepekan. Jika cita-cita menuntut karya, bagaimana mungkin waktu terbang percuma. Karena apa yang kau lakukan di waktu luang akan menguji kuatnya mimpimu yang diangan.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji kepada Allah, Robb yang telah memberiku peluang kebaikan sehingga dapat mempersembahkan sebuah karya khusus untuk ibu dan ayah yang senantiasa mendo'akan dari kejauhan, menanamkan kasih sayang, serta seluruh keluargaku dan saudara, Semua teman-teman terdekaku yang selalu berdo'a dan memberikan semangat kepadaku tanpa lelah.

Ucapan terima kasih kepada bapak ibu guru yang telah membimbing kami penuh kesabaran dan ketabahan, tak lupa juga ucapan terima kasih kepada seluruh teman seperjuangan semester VIII Fakultas Hukum Universitas Gresik yang selalu memberi dukungan satu sama lain demi keberhasilan kita semua.

Semoga Allah membalas semua itu dengan
kemuliaan di dunia dan di akhirat.

Aamiin. Yarobbal allamin.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana Hukum dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Judul Skripsi ini adalah:

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN *RECHTSVERWERKING*”

Dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis meyakini sepenuhnya bahwa tidak mungkin dapat menyelesaikan penelitian ini tanpa doa, bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP Ketua Yayasan Universitas Gresik.
2. Ibu Dr. dr. Riski Prameswari, M.Kes Rektor Universitas Gresik.
3. Ibu Dara Puspitasari, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah membimbing dan memberi pengarahan dalam penulisan ini.
4. Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah membimbing dan memberi pengarahan dalam penulisan ini.
5. Bapak Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP Dosen Pembimbing I dan Bapak Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn Dosen Pembimbing II yang telah

mencurahkan waktu, tenaga, dan pikiran yang telah diberikan dalam membimbing dan mengarahkan penulis hingga penyelesaian skripsi ini.

6. Semua dosen sekaligus pembimbing skripsi dan staff Fakultas Hukum Universitas Gresik yang turut serta mensupport terselesainya penulisan skripsi ini.
7. Orang tua tercinta. Ibu dan Ayah, yang memberikan kasih sayang dan doa tak henti-hentinya untuk selalu mendukung kemajuan anak-anaknya, semoga Allah SWT selalu memberikan kasih sayang kepada mereka di dunia dan akhirat.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Gresik angkatan 2021 atas kebersamaannya selama menempuh pendidikan dan berbagi pengetahuan.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna namun besar harapan penulis semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua. Aamiin.

Gresik,

Penulis,



ACHMAD HASAN BASRI

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP PEMBERLAKUAN *RECHTSVERWERKING*

Ahmad Hasan Basri

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik

Penerapan *rechtsverwerking* sering kali menimbulkan konflik hukum, terutama dalam kasus sengketa tanah. Pemegang hak atas tanah mungkin mengklaim bahwa ia tidak mengetahui adanya penguasaan oleh pihak lain, sedangkan pihak yang menguasai tanah berargumen bahwa pemegang hak telah melepaskan haknya secara implisit. Penulis mengangkat dua permasalahan, yaitu: 1) Bagaimanakah pengaturan lembaga *rechtsverwerking* dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia; dan 2) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan lembaga *rechtsverwerking* di Indonesia.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Hasil penelitian ini bahwa Lembaga *rechtsverwerking* tidak diatur secara tertulis dalam UUPA, namun diakui dalam praktik hukum melalui yurisprudensi Mahkamah Agung. Penerapannya bersifat kasuistik dan bergantung pada pembuktian di pengadilan. Keberadaan *rechtsverwerking* menimbulkan konflik antara asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah, serta membuka ruang bagi potensi sengketa dan ketidakpastian hukum jika tidak diatur secara jelas dalam regulasi positif. Serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah secara normatif telah dijamin dalam UUPA dan PP 24/1997 melalui mekanisme pendaftaran tanah dan sertifikasi. Namun, keberadaan lembaga *rechtsverwerking* yang bersumber dari yurisprudensi dapat menggeser perlindungan ini jika pemilik tanah bersikap pasif dalam jangka waktu lama. Hal ini memunculkan isu normatif berupa kekosongan hukum, ketidakpastian, dan potensi konflik antar asas hukum.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum; Hak Tanah; *Rechtsverwerking*.

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR LAND RIGHTS HOLDERS AGAINST THE ENFORCEMENT OF RECHTSVERWERKING

Ahmad Hasan Basri

Department of Law, Faculty of Law, Gresik University

The application of rechtsverwerking often leads to legal conflicts, especially in land dispute cases. The land rights holder may claim that he was not aware of another party's control over the land, while the party in control of the land argues that the rights holder has implicitly waived his rights. The author raises two issues: 1) How is the regulation of the rechtsverwerking institution in acquiring land rights in Indonesia; and 2) How is legal protection for land rights holders based on the rechtsverwerking institution in Indonesia.

In this research, the author uses normative legal research methods with three approach methods, including conceptual approach, statute approach, and case approach.

The result of this research is that the institution of rechtsverwerking is not regulated in writing in the UUPA, but is recognized in legal practice through the jurisprudence of the Supreme Court. Its application is casuistic and depends on proof in court. The existence of rechtsverwerking creates a conflict between the principles of legal certainty, justice, and protection of land rights, and opens the space for potential disputes and legal uncertainty if not clearly regulated in positive regulations. Legal protection for land rights holders has been normatively guaranteed in the UUPA and PP 24/1997 through the mechanisms of land registration and certification. However, the existence of the rechtsverwerking institution based on jurisprudence can undermine this protection if landowners remain passive for a long time. This raises normative issues of legal vacío, uncertainty, and potential conflicts between legal principles.

Keywords: *Legal Protection; Land Rights; Rechtsverwerking*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN	iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI	v
PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
 BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Tinjauan Pustaka.....	10
1.5.1. Landasan Konseptual.....	10
1.5.2. Landasan Yuridis.....	18
1.5.3. Landasan Teori.....	20
1.6. Penelitian Terdahulu.....	22
1.7. Metode Penelitian	24
1.7.1. Jenis Penelitian.....	24
1.7.2. Metode Pendekatan	24
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	26
1.7.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	28
1.7.5. Teknik Analisa Bahan Hukum.....	29
1.8. Sistematika Penulisan	29
 BAB II PENGATURAN LEMBAGA <i>RECHTSVERWERKING</i> DALAM MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DI INDONESIA	
2.1. Perbedaan <i>Rechtsverwerking</i> Dengan Daluwarsa (<i>Verjaring</i>)	31
2.2. Syarat Dalam Penerapan Lembaga <i>Rechtsverwerking</i>	32
2.3. Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> Dalam Hukum Positif di Indonesia	33
2.4. Dasar Hukum Keberadaan Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> di Indonesia ..	37
2.5. Pengaturan Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> Dalam Memperoleh Hak	

Atas Tanah	39
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERDASARKAN LEMBAGA RECHTSVERWERKING DI INDONESIA	
3.1. Tanah Terlantar	48
3.2. Sistem Pendaftaran Tanah	51
3.3. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	53
3.4. Asas Itikad Baik Dalam <i>Rechtsverwerking</i>	56
3.5. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Penerapan Lembaga <i>Rechtsverwerking</i>	64
3.6. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Lembaga <i>Rechtsverwerking</i>	72
BAB IV PENUTUP	
4.1. Kesimpulan	78
4.2. Saran	78
DAFTAR BACAAN	