



Journal of Legal Society

E-ISSN: 3110-8148

Volume 1, Nomor 2, Tahun 2025

DOI: <https://doi.org/10.65434>

Halaman Publikasi: <https://ojs.um-tas.com/index.php/legalsociety/en/article/>

Perlindungan Hukum dan Mekanisme Peralihan Hak atas Tanah terhadap Pihak yang Menguasai Tanpa Hak Formal (*Bezit*): Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017

Muhamad Ilham,¹⁾ Rafi Muhammad Irvan,²⁾ Bryan Septian Manalu,³⁾
Dwi Desi Yayi Tarina⁴⁾

UPN "Veteran" Jakarta,¹⁾ UPN "Veteran" Jakarta

2210611292@mahasiswa.upnvj.ac.id¹⁾

2210611306@mahasiswa.upnvj.ac.id²⁾

2210611374@mahasiswa.upnvj.ac.id³⁾

dwidesiyayitarina@upnvj.ac.id⁴⁾

ABSTRAK

Bezit berasal dari istilah Belanda yang berarti penguasaan atau pemilikan nyata. Pasal 529 KUH Perdata menjelaskan bahwa *bezit* adalah kedudukan seseorang yang menguasai benda, baik secara langsung maupun melalui perantara, dan memperlakukannya seolah-olah benda itu miliknya sendiri. Dua unsur yang melekat dalam penguasaan tersebut ialah unsur fisik dan unsur kehendak untuk memiliki. Jika salah satu unsur tidak terpenuhi, maka penguasaan tersebut tidak termasuk dalam kategori *bezit* menurut hukum. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, keabsahan peralihan hak menjadi faktor kunci yang menentukan sah tidaknya penguasaan fisik atas tanah. Peralihan hak seperti hak pinjam pakai harus memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam UUPA serta peraturan pelaksanaannya, termasuk perjanjian tertulis, pengesahan pejabat berwenang, dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional. Ketidakpatuhan terhadap syarat tersebut dapat melemahkan status *bezit* penggugat dan menimbulkan kerentanan hukum dalam sengketa kepemilikan. Lebih lanjut, penelitian ini juga menelaah konsep perlindungan hukum terhadap pihak yang menguasai tanah tanpa hak formal (*onrechtmatig bezit*) dalam perspektif hukum perdata Indonesia. Berdasarkan KUH Perdata, UUPA, serta beberapa putusan Mahkamah Agung, *bezit* tidak sah tetap memperoleh perlindungan terbatas sepanjang dilakukan dengan itikad baik, terbuka, terus-menerus, dan tidak melanggar hak pihak lain. Perlindungan ini bertujuan menjaga ketertiban hukum dan mencegah tindakan sewenang-wenang, tanpa mengubah status kepemilikan secara hukum.

Kata kunci: *Bezit*; Sultan Ground; Tanah.

ABSTRACT

Bezit is a Dutch term meaning possession or actual ownership. Article 529 of the Indonesian Civil Code defines *bezit* as a condition in which a person controls an object, either directly or through an intermediary, and treats it as if it were his or her own property. This possession consists of two essential elements: the physical element (*corpus*) and the intention to possess (*animus domini*). If one of these elements is absent, the possession cannot be categorized as *bezit* under the law. In Indonesia's agrarian legal system, the validity of the transfer of rights is a key factor in determining the legitimacy of physical possession over land. Transfers of rights, such

as the right of use, must meet both formal and material requirements as stipulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and its implementing regulations, including written agreements, authorization by competent officials, and registration with the National Land Agency (BPN). Failure to comply with these requirements weakens the possessor's bezit status and creates legal vulnerability in ownership disputes. Furthermore, this study examines the concept of legal protection for individuals who possess land without formal legal title (onrechtmatig bezit) within the framework of Indonesian civil law. Based on the Civil Code, the Basic Agrarian Law, and several Supreme Court decisions, unlawful possession may still receive limited legal protection as long as it is carried out in good faith, openly, continuously, and without violating the rights of others. This protection aims to maintain legal order and prevent arbitrary actions without conferring formal ownership status.

Keywords: *Bezit; Soultan Ground; Land.*

PENDAHULUAN

Istilah *bezit* dalam hukum kebendaan merupakan salah satu konsep fundamental yang menjembatani penguasaan fisik atas suatu benda dengan hak hukum yang melandasinya. Dalam sistem hukum perdata Indonesia yang berakar pada Burgerlijk Wetboek (BW), *bezit* didefinisikan sebagai keadaan nyata di mana seseorang menguasai suatu benda dan memperlakukannya seolah-olah sebagai miliknya sendiri. Konsep ini lahir dari pemahaman bahwa hukum tidak hanya berurusan dengan kepemilikan formal yang tercatat, tetapi juga perlu mengakui dan mengatur realitas sosial di lapangan, di mana penguasaan faktual sering kali terjadi tanpa dasar dokumen hukum.¹ Pengakuan terhadap *bezit* ini sangat penting untuk menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif, serta memberikan perlindungan awal kepada pihak yang beritikad baik, sehingga terhindar dari kekacauan akibat penyelesaian sengketa secara mandiri oleh masyarakat.

Secara etimologis, istilah *bezit* berasal dari bahasa Belanda yang secara harfiah berarti penguasaan atau pemilikan nyata. Dalam ranah hukum, istilah ini digunakan untuk mendeskripsikan hubungan konkret antara seseorang dengan suatu benda, terlepas dari ada atau tidaknya hak kepemilikan yang sah secara formal.² Dalam praktiknya, hal ini berarti seseorang dapat secara fisik menguasai dan memanfaatkan suatu benda, seperti tanah atau barang bergerak, meskipun tidak memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan lainnya. Hukum tetap memberikan perlindungan terhadap penguasaan tersebut dari gangguan pihak lain, setidaknya sampai ada pembuktian yang sah di pengadilan bahwa penguasaan itu tidak memiliki dasar hukum.³ Dengan demikian, *bezit* berfungsi sebagai mekanisme stabilisator sosial yang mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang dan memastikan bahwa setiap sengketa diselesaikan melalui jalur hukum yang benar.

Pengaturan lebih lanjut mengenai *bezit* dapat ditemukan dalam Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mendefinisikannya sebagai kedudukan seseorang yang menguasai suatu benda, baik secara langsung maupun melalui perantara orang lain, dengan memperlakukan benda tersebut seolah-olah miliknya sendiri. Definisi ini mengandung dua unsur pokok yang harus terpenuhi secara kumulatif. Pertama, unsur fisik atau *corpus*, yaitu adanya penguasaan material yang nyata atas benda. Kedua, unsur kehendak atau *animus domini*, yaitu sikap batin yang menunjukkan niat untuk memiliki benda tersebut sebagai miliknya sendiri. Apabila salah satu dari kedua unsur ini tidak ada, misalnya seseorang menguasai benda hanya sebagai penyewa atau penjaga, maka keadaan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai *bezit* dalam arti hukum. Penegasan unsur-unsur ini

¹ Ramadhan, F., & Wardani, R. (2024). Kedudukan *Bezitter* terhadap Tanah Akibat Daluwarsa. *Kerthasemaya*, 12(4).

² Wakary Moniaga, R. R. G. (2023). Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat atas Tanah Adat. *Administratum*.

³ Roem, A. M. (2024). Unsur *Corpus* dan *Animus* dalam Pemahaman *Bezit* di Indonesia. *J-Innovative*, 5(1).

membedakan *bezit* dari sekadar penguasaan fisik biasa dan menegaskan sifatnya yang melibatkan klaim kepemilikan secara faktual.⁴

Perbedaan mendasar antara *bezit* dan *eigendom* (hak milik) terletak pada landasan hukumnya. *Eigendom* merupakan hak kebendaan yang paling utama, memberikan kekuasaan penuh dan sah secara hukum kepada pemiliknya berdasarkan bukti kepemilikan yang diakui negara. Sebaliknya, *bezit* semata-mata mencerminkan keadaan penguasaan faktual tanpa jaminan kepemilikan yang sah. Meskipun begitu, hukum tetap memberikan perlindungan terhadap *bezit*, yang dikenal sebagai *bescherming van bezit* (perlindungan *bezit*). Perlindungan ini bersifat sementara dan prosedural, dimaksudkan untuk menjaga ketertiban umum dan mencegah praktik main hakim sendiri. Perlindungan ini dapat hilang jika di kemudian hari terbukti secara hukum bahwa penguasaan tersebut dilakukan secara tidak sah atau tanpa itikad baik, misalnya melalui pencurian atau perampasan.

Terkait dengan permasalahan atau persoalannya, persoalan *bezit* sering kali mencuat dalam berbagai sengketa, terutama terkait tanah, bangunan, dan benda bergerak. Banyak kasus terjadi di mana seseorang atau sekelompok masyarakat telah menguasai sebidang tanah atau properti dalam waktu yang lama tanpa didukung oleh dokumen hukum yang lengkap. Ketika muncul klaim dari pihak lain yang memiliki dasar hukum formal, pengadilan sering dihadapkan pada dilema yang kompleks: antara mempertahankan kepastian hukum berdasarkan dokumen resmi atau mengakui dan melindungi realitas sosial yang telah berjalan bertahun-tahun. Situasi semacam ini banyak ditemui dalam kehidupan sehari-hari, misalnya ketika masyarakat menempati atau menggarap tanah negara atau tanah adat tanpa izin tertulis, namun penguasaan mereka dilindungi dari gangguan sewenang-wenang sampai ada putusan pengadilan yang menyatakan ketidaksahannya.

Pengakuan hukum terhadap *bezit* pada dasarnya merupakan upaya untuk menciptakan ketertiban dan mencegah anarki dalam masyarakat. Salah satu contoh nyata yang menggambarkan dinamika ini terjadi di sekitar wilayah Keraton Yogyakarta. Di sana, banyak masyarakat yang secara turun-temurun menguasai dan memanfaatkan tanah yang berstatus Sultan *Ground* tanpa memiliki izin resmi atau sertifikat dari pemegang hak. Situasi ini menunjukkan benturan yang tajam antara hak historis atau sosio-kultural masyarakat dengan hak administratif-formal yang dipegang oleh institusi keraton dan negara. Di satu sisi, negara memiliki kewajiban untuk menegakkan hukum pertanahan yang tertib, tetapi di sisi lain, harus mempertimbangkan aspek keadilan dan kesejahteraan bagi warga yang kehidupan ekonominya bergantung pada penguasaan tanah tersebut.

Konflik antara kepentingan formal dan penguasaan faktual ini juga tercermin secara jelas dalam Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/2017. Perkara ini menyangkut sengketa antara pemegang hak pinjam pakai atas tanah Sultan *Ground* yang didasarkan pada surat kekancingan resmi dari Keraton Yogyakarta (yang diterbitkan pada tahun 2011), dengan sejumlah pedagang kaki lima (PKL) yang telah menempati dan berdagang di sebagian tanah tersebut secara turun-temurun selama puluhan tahun tanpa dasar hukum tertulis. Para PKL tersebut membangun pembelaan dengan argumentasi bahwa lamanya penguasaan mereka telah melahirkan hak moral dan hukum untuk tetap berada di lahan tersebut. Mereka mengandalkan konsep penguasaan faktual yang telah mapan sebagai dasar untuk menolak permintaan pengosongan dari pemegang izin resmi.⁵

Persoalan utama yang diuji oleh Mahkamah Agung dalam putusan tersebut adalah apakah lamanya penguasaan faktual (*bezit*) secara turun-temurun dapat diangkat menjadi

⁴ Faisal, M. (2023). Kepentingan *Bezit*, Levering, Verjaring, Bezwaring, dan Beslag dalam Hukum Kebendaan Indonesia. Jurnal UISU.

⁵ Al-Bahrayn, P. M., Karjoko, L., & Subekti, R. (2025). Penyelesaian Tanah Sultan *Ground* Dan Pakualaman *Ground* yang Dikuasai Masyarakat Berdasarkan Asas Kerakyatan. *Aliansi : Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, 2(3), 71-78.

dasar hukum yang sah untuk mengklaim hak atau sekurang-kurangnya memperoleh perlindungan hukum dari gangguan. Pertanyaan ini menyentuh inti persoalan hubungan antara fakta empiris di masyarakat dengan legitimasi hukum formal yang diatur oleh perundang-undangan. Putusan ini, beserta pertimbangan hukum di dalamnya, menjadi salah satu tolok ukur penting dalam memetakan bagaimana pengadilan di Indonesia menafsirkan dan menerapkan konsep *bezit* dalam menyelesaikan sengketa-sengketa aktual, sehingga menciptakan preseden tentang bagaimana menyeimbangkan antara kepastian dokumen hukum dan keadilan atas dasar penguasaan yang telah berlangsung lama.⁶

Pasal 529 KUH Perdata menjelaskan bahwa *bezit* adalah kedudukan seseorang yang menguasai benda, baik secara langsung maupun melalui perantara, dan memperlakukannya seolah-olah benda itu miliknya sendiri. Dua unsur yang melekat dalam penguasaan tersebut ialah unsur fisik (*corpus*) dan unsur kehendak untuk memiliki (*animus domini*). Jika salah satu unsur tidak terpenuhi, maka penguasaan tersebut tidak termasuk dalam kategori *bezit* menurut hukum. Perbedaan antara *bezit* dan *eigendom* (hak milik) terletak pada dasar hukumnya. *eigendom* memberikan kekuasaan hukum yang penuh kepada pemilik, sedangkan *bezit* hanya mencerminkan keadaan nyata tanpa kepastian hukum atas kepemilikan. Namun demikian, hukum tetap memberikan perlindungan terhadap *bezit* untuk menjaga ketertiban masyarakat dan mencegah tindakan main hakim sendiri. Perlindungan ini bersifat sementara dan dapat hilang apabila terbukti penguasaannya tidak sah.

Praktiknya di Indonesia, persoalan *bezit* sering muncul dalam sengketa tanah, bangunan, maupun benda bergerak. Banyak pihak menguasai lahan dalam waktu lama tanpa memiliki dokumen hukum, dan ketika timbul klaim dari pihak lain, muncul pertanyaan apakah penguasaan tersebut dapat dilindungi hukum. Pengadilan seringkali dihadapkan pada dilema antara mempertahankan legalitas formal atau mengakui keadaan sosial yang sudah berlangsung lama. Dalam kehidupan sehari-hari, situasi ini sering terjadi, misalnya ketika seseorang menempati atau menggunakan sebidang tanah tanpa sertifikat, tetapi tetap dilindungi dari gangguan pihak lain sampai terbukti bahwa penguasaan tersebut tidak sah.

Hukum memberikan ruang terhadap penguasaan seperti ini karena keberadaan *bezit* diakui sebagai salah satu cara untuk menjaga ketertiban dan menghindari tindakan main hakim sendiri di masyarakat. Contoh yang terjadi dapat ditemukan di wilayah Keraton Yogyakarta. Banyak masyarakat menguasai tanah yang berstatus *Sultan Ground* tanpa memiliki izin resmi. Hal ini menunjukkan benturan antara hak historis dan administratif, di mana negara berupaya menegakkan hukum pertanahan, tetapi di sisi lain harus mempertimbangkan keadilan sosial bagi masyarakat yang telah lama menguasai tanah tersebut.

Salah satu perkara yang mencerminkan kompleksitas hubungan antara penguasaan fisik dan legalitas formal tersebut dapat dilihat dalam sengketa antara pemegang hak pinjam pakai tanah dengan para Pedagang Kaki Lima di Yogyakarta, yang kemudian diperiksa hingga tingkat kasasi dan diputus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017. Sengketa ini berakar pada penguasaan tanah *Sultan Ground* yang telah berlangsung selama puluhan tahun, di mana para PKL menempati sebagian area tersebut secara turun-temurun sebagai tempat berdagang dan memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga mereka. Penguasaan yang demikian lama telah menciptakan suatu persepsi sosial bahwa mereka memiliki hubungan yang kuat dengan tanah tersebut, meskipun tidak pernah didukung oleh dokumen atau izin resmi dari pihak Keraton sebagai pemegang kewenangan atas *Sultan Ground*. Argumen yang dibangun oleh para PKL berangkat dari keyakinan bahwa lamanya penguasaan dan fakta bahwa penguasaan tersebut dilakukan secara terbuka, damai, serta

⁶ Bidasari, A. (2016). Eksistensi Kewenangan Balai Harta Peninggalan Atas Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir (AFWEZIGHEID). *Jurnal Panorama Hukum*, 1(2), 29–42.

diketahui masyarakat, seharusnya memberikan mereka hak moral, bahkan menurut pendapat mereka, hak hukum tertentu untuk tetap menempati lokasi tersebut.

Keyakinan ini diperkuat oleh anggapan bahwa penguasaan yang turun-temurun mencerminkan adanya unsur kesungguhan (*animus*) dalam mempertahankan lahan, sehingga menurut mereka layak dipertimbangkan sebagai dasar untuk memperoleh perlindungan hukum. Pada titik inilah sengketa menjadi penting untuk dianalisis, karena menggambarkan benturan antara kepentingan sosial ekonomi masyarakat penguasa lama dan prinsip legalitas formal yang menjadi landasan sistem hukum pertanahan di Indonesia. Sebaliknya, penggugat dalam perkara tersebut memiliki izin resmi dari Keraton berupa surat kekancingan atau hak pinjam pakai yang diterbitkan pada tahun 2011. Ketika pemegang izin meminta pengosongan lahan, para PKL menolak dan mengajukan pembelaan bahwa mereka merupakan penguasa lama yang memiliki hak perlindungan hukum. Persoalan utama yang kemudian diuji di pengadilan adalah apakah lamanya penguasaan dapat menjadi dasar hukum untuk mengklaim hak atau perlindungan hukum. Persoalan ini menyentuh esensi hubungan antara fakta penguasaan di lapangan dengan legitimasi hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku terkait penguasaan tanah tanpa hak formal (*bezit*) dan perlindungan hukumnya dalam sistem hukum perdata Indonesia. Pendekatan ini berfokus pada penafsiran norma hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, doktrin, asas hukum, serta putusan pengadilan yang memiliki relevansi terhadap objek kajian. Penelitian ini menerapkan teknik pendekatan kasus (*case approach*) yang bertujuan menelaah pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017 sebagai dasar untuk memahami penerapan konsep *bezit* dalam penyelesaian sengketa tanah. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan putusan pengadilan terkait. Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan bahan hukum sekunder berupa buku, literatur akademik, serta artikel jurnal yang membahas penguasaan tanah, kedudukan *bezit*, peralihan hak atas tanah, dan perlindungan hukum terhadap penguasaan tanpa dokumen formal. Bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang dalam memberikan penjelasan umum dan definisi, termasuk melalui kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Keseluruhan bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui teknik studi kepustakaan, sehingga penelitian ini tidak memerlukan data lapangan.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yang dilakukan dengan cara menafsirkan, membandingkan, dan mensistematisasikan kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Analisis dilakukan dengan mengkaji hubungan antara fakta hukum dalam kasus sengketa tanah Sultan *Ground* di Yogyakarta dengan norma hukum yang dijadikan dasar dalam menjatuhkan putusan. Data hukum dianalisis secara preskriptif, yakni menghasilkan rekomendasi mengenai bagaimana konsep *bezit* seharusnya diterapkan dalam konteks penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Selain itu, analisis kualitatif digunakan untuk menilai kecukupan pertimbangan hakim dalam mengintegrasikan aspek kepastian hukum dengan perlindungan bagi penguasaan faktual yang telah berlangsung lama. Langkah analisis juga mencakup evaluasi terhadap syarat formal peralihan hak atas tanah, termasuk relevansi dokumen kekancingan dalam memberikan legitimasi yuridis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme dan syarat peralihan hak atas objek sengketa dapat mempengaruhi status *bezit* penggugat menurut hukum yang berlaku

Penguasaan fisik atas suatu tanah (*bezit*) selalu berkaitan erat dengan legitimasi peralihan hak yang melandasinya. Dalam sistem hukum kebendaan Indonesia, penguasaan faktual baru dapat memperoleh pengakuan sebagai *bezit* yang sah apabila didukung oleh dasar hukum yang memenuhi syarat formil dan materiil. Ketentuan mengenai syarat tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua instrumen ini menekankan pentingnya bukti tertulis, pengesahan dari pejabat yang berwenang, serta pendaftaran dalam sistem administrasi pertanahan. Setiap perjanjian yang memuat pemindahan kewenangan atas tanah, misalnya perjanjian hak pinjam pakai, hak guna bangunan atau hak pakai, hanya memperoleh kekuatan hukum penuh setelah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga peralihan hak menjadi transparan, dapat dipertanggungjawabkan, serta mengikat terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.⁷

Dokumen perjanjian tertulis yang memuat uraian mengenai objek tanah, jangka waktu pemberian hak, serta hak dan kewajiban para pihak menjadi titik awal legitimasi penguasaan. Namun keberadaan dokumen perjanjian tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian tersebut memerlukan pengesahan serta pencatatan resmi agar memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna. Mekanisme administratif ini memberikan sifat publisitas terhadap hak yang dialihkan sehingga menjadikan penguasaan fisik yang sebelumnya bersifat privat memperoleh pengakuan sebagai penguasaan yang diakui hukum. Proses ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia mensyaratkan adanya penghubung antara fakta penguasaan dan legitimasi yuridis yang dapat diuji secara formal di hadapan hukum.⁸

Ketidaktepatan dalam mekanisme peralihan hak akan melemahkan status *bezit*. Penguasaan yang bertumpu pada perjanjian lisan, dokumen tidak lengkap atau peralihan yang tidak disahkan pejabat berwenang biasanya ditempatkan sebagai penguasaan tanpa dasar hak yang jelas. Dalam konteks sengketa, penguasaan tanpa legitimasi formal akan kalah terhadap pihak yang memiliki bukti tertulis yang sah.⁹ Selain itu, apabila masa berlaku hak pinjam pakai telah berakhir dan tidak diperpanjang menurut prosedur, maka pihak yang masih menguasai tanah tidak lagi memiliki dasar yuridis untuk mempertahankan penguasaan tersebut. Keadaan ini sejalan dengan asas kepastian hukum dalam hukum tanah nasional yang menuntut setiap hak memiliki dasar yang dapat dibuktikan secara tertulis.¹⁰

Keterkaitan antara mekanisme peralihan hak dan pengakuan terhadap *bezit* diperjelas melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017 yang melibatkan Yayasan sebagai penggugat dan para Pedagang Kaki Lima sebagai pihak tergugat atas tanah Sultan *Ground* di Yogyakarta. Para PKL mengklaim bahwa penguasaan yang berlangsung turun-temurun selama puluhan tahun telah membentuk *bezit* yang layak mendapat perlindungan hukum. Sebaliknya, pihak penggugat mendasarkan klaimnya pada Surat Kekancingan yang diterbitkan oleh Keraton Yogyakarta sebagai pemegang kewenangan atas tanah Sultan *Ground*. Surat Kekancingan tersebut berfungsi sebagai dokumen resmi yang membuktikan

⁷ Pernia, A. A. (2021). Peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perspektif penegakan hukum. *Recital Review*, 3(2).

⁸ Liman, P. D., Latif, B., Indrawati, D., Aswan, A., & Naha, M. D. R. P. (2022). Edukasi pemahaman tentang peminjaman sertifikat tanah. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, 1.

⁹ Roem, A. M, *loc. cit.*

¹⁰ Ramadhan, F., & Wardani, R. (2024). Kedudukan *bezit* terhadap tanah akibat daluwarsa. *Kerthasemaya*, 12(4).

bahwa penggugat menerima hak pinjam pakai secara sah melalui otoritas tradisional yang diakui dalam struktur pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Mahkamah Agung dalam putusan tersebut menegaskan bahwa legitimasi formal peralihan hak memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan penguasaan fisik jangka panjang tanpa dasar hukum tertulis. Penguasaan oleh para PKL tidak dapat diakui sebagai dasar lahirnya hak karena tidak pernah melalui mekanisme peralihan hak yang sah menurut hukum positif. Meskipun penguasaan tersebut berlangsung lama dan bersifat terbuka, Mahkamah Agung menilai bahwa unsur corpus dan animus yang dimiliki para PKL tidak cukup untuk menimbulkan hak apabila tidak disertai legalitas dari pemegang kewenangan atas tanah. Prinsip ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap *bezit* bersifat prosedural serta tidak dimaksudkan untuk mengalahkan hak yang sah dari penerima izin yang memperoleh legitimasi melalui dokumen formal.¹¹

Pertimbangan Mahkamah Agung tersebut mempertegas bahwa perlindungan hukum terhadap *bezit* tidak bersifat mutlak. Sistem hukum Indonesia tetap memberikan ruang bagi fakta penguasaan jangka panjang, namun pengakuan tersebut hanya dapat bertransformasi menjadi hak apabila penguasaan itu dilegitimasi melalui mekanisme hukum yang ditetapkan. Putusan ini sejalan dengan prinsip fungsi sosial tanah yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yang mengatur bahwa pemanfaatan tanah harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.¹² Namun prinsip fungsi sosial tidak dapat dijadikan dasar untuk mengesampingkan legalitas formal, sebab kepastian hukum tetap menjadi unsur utama dalam penentuan hak atas tanah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017 menegaskan prinsip fundamental bahwa keabsahan peralihan hak formal merupakan pilar utama yang menentukan status *bezit* yang diakui pengadilan. Putusan ini menyatakan bahwa penguasaan fisik jangka panjang, meskipun telah mapan secara sosial, tidak dapat mengalahkan hak yang diperoleh melalui prosedur formal yang sah. Sehingga kebendaan Indonesia tidak lagi memadai hanya dengan mengandalkan dikotomi antara penguasaan fisik dan hak milik formal, tetapi menuntut adanya integrasi yang aktif dan disengaja antara fakta penguasaan di lapangan dengan legitimasi legalitas formal. Dengan demikian, putusan ini menjadi preseden bahwa hukum Indonesia mengutamakan integrasi antara fakta penguasaan dengan legitimasi dokumen resmi. Perlindungan hukum yang kuat dan berkelanjutan hanya akan diberikan kepada penguasaan yang telah ditransformasikan menjadi hak formal atau setidaknya didukung oleh bukti peralihan hak yang sah dari pihak yang berwenang.

Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Menguasai Tanah tanpa Hak Formal (*Bezit Tidak Sah*) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia

Klasifikasi *bezit* dalam hukum kebendaan memberikan fondasi penting dalam memahami bagaimana hukum menilai suatu bentuk penguasaan. Dua kategori utama menjadi dasar pembeda, yakni *bezit* sah (*rechtmatig bezit*) dan *bezit* tidak sah (*onrechtmatig bezit*). Kategori pertama merujuk pada penguasaan yang lahir dari hak yang secara hukum telah diakui, sehingga memberikan kedudukan yuridis yang kuat bagi penguasanya. Kategori kedua menggambarkan penguasaan yang muncul secara nyata tanpa dasar hukum tertulis, misalnya tanpa sertifikat atau tanpa surat izin resmi dari pemegang hak.¹³ Walaupun tidak berdiri di atas legalitas formal, penguasaan seperti ini tetap diakui sebagai fenomena sosial

¹¹ Sariyadi, F. (2020). Implikasi hukum dicantumkannya klausula pinjam pakai sertifikat dan peralihan hak atas jaminan dalam akta perjanjian kerja sama. *Indonesian Notary: Journal of Legal Studies*, 2(1).

¹² Soimin, S. (2019). *Hukum kebendaan dan hukum jaminan di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.

¹³ Setiadi, A. (2017). Kedudukan penguasaan fisik dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(3), 312–330.

yang memerlukan mekanisme perlindungan tertentu agar penyelesaian sengketa tidak dilakukan secara sewenang-wenang. Perlindungan ini diberikan bukan untuk mengesahkan kepemilikan melainkan untuk menjaga ketertiban dan mencegah tindakan main hakim sendiri.

Definisi formal *bezit* sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 529 KUH Perdata menegaskan bahwa penguasaan tersebut harus mencakup dua unsur kumulatif, yaitu corpus dan *animus domini*. Unsur corpus mengacu pada penguasaan fisik terhadap objek, sedangkan *animus domini* merujuk pada niat subjektif untuk memperlakukan objek tersebut seolah-olah sebagai milik sendiri. Tidak terpenuhinya salah satu unsur membuat penguasaan tersebut tidak dapat disebut *bezit*, melainkan sekadar detentie.¹⁴ Perbedaan di antara keduanya kerap menimbulkan kesulitan dalam praktik, terutama ketika penguasaan telah berlangsung secara turun-temurun sehingga membentuk hubungan emosional, sosial, dan ekonomi antara penguasa dan objek. Situasi ini sering terjadi dalam sengketa tanah yang melibatkan masyarakat yang telah menempati tanah dalam jangka waktu sangat lama tanpa dokumen formal.

Penguasaan yang tidak dilandasi hak formal tetap mendapatkan ruang perlindungan terbatas dalam hukum perdata Indonesia melalui mekanisme daluwarsa (*verjaring*).¹⁵ Ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata membuka kemungkinan bahwa penguasaan atas tanah yang berlangsung secara terus-menerus, terbuka, damai, dan tanpa gangguan selama jangka waktu yang ditentukan dapat melahirkan hak milik. Untuk benda bergerak, Pasal 1977 KUH Perdata bahkan memberikan perlindungan lebih kuat karena penguasaan dengan itikad baik dapat segera menimbulkan hak milik. Mekanisme daluwarsa mencerminkan pengakuan hukum terhadap stabilitas penguasaan faktual yang telah mapan, serta menyediakan jembatan untuk mengonversi *bezit* tidak sah menjadi hak yang sah jika syarat itikad baik dan lamanya waktu terpenuhi secara ketat.

Penerapan prinsip daluwarsa terlihat jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2895 K/Pdt/2001. Dalam putusan tersebut Mahkamah mengakui bahwa penguasaan tanah selama lebih dari 20 tahun secara terus-menerus dan tanpa gangguan dapat menjadi dasar lahirnya hak milik. Putusan tersebut menjadi rujukan penting yang memperlihatkan bagaimana hukum memberikan ruang bagi penguasaan faktual ketika penguasaan tersebut telah berlangsung dengan stabil dan dalam suasana tanpa konflik.¹⁶ Meskipun demikian, perlindungan daluwarsa hanya berlaku apabila penguasa bertindak dengan itikad baik dan yakin bahwa penguasaannya berdiri atas dasar yang tidak melanggar hak pihak lain.

Penguasaan para Pedagang Kaki Lima di kawasan Sultan *Ground* Yogyakarta merupakan contoh yang memperlihatkan dinamika kompleks antara penguasaan faktual dan legalitas formal. Penguasaan para PKL berlangsung puluhan tahun dan sering kali diwariskan secara turun-temurun kepada keluarga mereka. Sebagian besar telah mendirikan bangunan semi permanen, menjalankan aktivitas ekonomi harian, dan menjadikan lokasi tersebut sebagai bagian integral dari kehidupan sosial dan ekonomi mereka. Lamanya waktu penguasaan, keterbukaan aktivitas, dan keberlanjutan pemanfaatan tanah oleh para PKL menjadikan penguasaan tersebut terlihat stabil dan berakar dalam struktur sosial masyarakat sekitar. Dari perspektif sosiologis, penguasaan semacam ini sering dianggap sebagai bentuk hak moral atau hak kepatutan yang berdasarkan rasa keadilan layak memperoleh

¹⁴ Fadilah, L. (2019). Analisis unsur corpus dan animus dalam penguasaan tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 26(1), 45–62.

¹⁵ Rahmawati, E. (2018). Daluwarsa sebagai dasar perolehan hak dalam hukum agraria. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(2), 120–137.

¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2895 K/Pdt/2001

perlindungan tertentu.¹⁷ Namun dari perspektif yuridis, keadaan para PKL tetap berada pada posisi onrechtmatig *bezit* karena tidak pernah memperoleh izin resmi atau legitimasi hukum dari Keraton sebagai pemegang hak atas tanah. Pertentangan antara perspektif sosial dan hukum inilah yang kemudian menjadi inti problematik dalam penyelesaian sengketa.

Soedharyo Soimin menegaskan bahwa meskipun tidak dilandasi hak formal, *bezit* tidak sah tetap mengandung fungsi sosial yang harus diperhitungkan oleh hukum.¹⁸ Fungsi sosial tersebut berkaitan dengan kenyataan bahwa penguasaan faktual sering kali mencerminkan kebutuhan dasar masyarakat dan telah berlangsung lama sehingga menimbulkan keterikatan sosial. Prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 UUPA juga memperkuat pandangan bahwa penguasaan faktual tidak boleh serta-merta diabaikan selama tidak bertentangan dengan kepentingan umum.¹⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyediakan mekanisme administratif yang memungkinkan pengakuan terbatas terhadap penguasaan faktual melalui pendaftaran tanah secara sporadis.²⁰ Mekanisme ini memberi kesempatan kepada masyarakat yang menguasai tanah tanpa sertifikat untuk memperoleh pengakuan administratif apabila dapat membuktikan penguasaan tersebut melalui saksi serta bukti fisik lainnya.²¹ Ketentuan ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia mengakui kenyataan sosial melalui jalur formal tertentu dan tidak menutup kemungkinan bagi *bezit* tidak sah untuk bertransformasi menjadi hak terdaftar melalui proses pembuktian yang ketat.

Batas perlindungan terhadap *bezit* tidak sah terlihat jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017 yang menyangkut sengketa antara pemegang hak pinjam pakai yang sah dan para PKL di atas tanah Sultan *Ground*. Mahkamah Agung menegaskan bahwa penguasaan para PKL tidak dapat mengalahkan hak formal yang diperoleh melalui Surat Kekancingan yang dikeluarkan Keraton. Putusan tersebut menegaskan posisi prinsipil bahwa lamanya penguasaan tidak dapat dijadikan dasar hak apabila tidak disertai itikad baik dan tidak memperoleh legitimasi dari pemegang hak yang sebenarnya.²² Putusan ini sekaligus menegaskan sifat perlindungan *bezit* tidak sah yang bersifat sementara dan bersifat mencegah tindakan sewenang-wenang, bukan untuk menggugurkan hak formal yang telah diterbitkan sesuai prosedur.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Kedudukan *bezit* dalam sengketa tanah memperlihatkan bahwa penguasaan faktual hanya dapat memperoleh pengakuan hukum ketika memiliki jembatan yang menghubungkannya dengan legalitas formal. Penguasaan yang lama, terbuka, dan damai memang memberikan perlindungan prosedural tertentu untuk mencegah tindakan sewenang-wenang, tetapi tidak serta-merta berubah menjadi hak apabila tidak memenuhi syarat formal peralihan hak sebagaimana ditetapkan dalam hukum agraria. Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017 menegaskan bahwa legitimasi formal, baik melalui dokumen maupun mekanisme administratif yang sah, tetap menjadi dasar utama dalam menentukan kedudukan hukum penguasaan tanah. Prinsip ini menempatkan kepastian hukum sebagai elemen krusial,

¹⁷ Prasetyo, Y. (2020). Dimensi sosial penguasaan tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum. *Jurnal RechtsVinding*, 9(2), 155–173.

¹⁸ Soimin, S. (2008). Status hak dan pembebasan tanah.

¹⁹ Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²⁰ Widiyanto, A. (2017). Pendaftaran tanah sporadis dan pengakuan terhadap penguasaan fisik. *Jurnal Ilmu Pertanahan*, 3(1), 73–88.

²¹ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²² Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017 tentang sengketa penguasaan tanah Sultan *Ground*.

sekaligus mengarahkan bahwa perlindungan terhadap penguasaan faktual hanya bersifat terbatas dan tidak dimaksudkan untuk menggeser hak yang telah dilegitimasi secara formal.

Pemaknaan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan turun-temurun yang tidak dilengkapi dasar hukum tertulis membutuhkan kerangka transformasi yang jelas agar dapat dielaborasi sebagai hak yang diakui negara. Mekanisme daluwarsa, pendaftaran sporadis, serta penilaian terhadap itikad baik menjadi instrumen selektif yang menentukan apakah penguasaan faktual layak naik kelas menjadi hak formal. Temuan ini menjadi landasan untuk memahami pentingnya sinkronisasi antara fakta sosial di lapangan dengan sistem administrasi pertanahan yang transparan, sehingga benturan antara prinsip fungsi sosial tanah dengan kepastian hukum tidak berujung pada ketidakadilan. Keseimbangan kedua aspek tersebut menjadi kunci dalam membangun tata kelola pertanahan yang adil, tertib, dan responsif terhadap dinamika masyarakat.

Saran

Penguatan mekanisme pendaftaran tanah, khususnya pendaftaran sporadis bagi masyarakat yang telah lama menguasai tanah tanpa dokumen, perlu disosialisasikan dan dipermudah agar penguasaan faktual dapat segera memperoleh legitimasi hukum yang memadai. Pendekatan ini sekaligus mencegah timbulnya sengketa serupa serta memberikan perlindungan preventif bagi kelompok masyarakat rentan seperti PKL atau penggarap tradisional. Selain itu, diperlukan penyusunan regulasi yang lebih rinci mengenai batas perlindungan terhadap bezit tidak sah agar standar penilaiannya lebih seragam di seluruh wilayah Indonesia, sehingga hakim memiliki pedoman yang lebih jelas dalam mengintegrasikan aspek kepastian hukum dengan keadilan substantif.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Bahrayn, P. M., Karjoko, L., & Subekti, R. (2025). Penyelesaian Tanah Sultan *Ground* Dan Pakualaman *Ground* yang Dikuasai Masyarakat Berdasarkan Asas Kerakyatan. *Aliansi : Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, 2(3), 71-78.
- Bidasari, A. (2016). Eksistensi Kewenangan Balai Harta Peninggalan Atas Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir (AFWEZIGHEID). *Jurnal Panorama Hukum*, 1(2), 29-42.
- Fadilah, L. (2019). Analisis unsur corpus dan animus dalam penguasaan tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 26(1), 45-62
- Faisal, M. (2023). Kepentingan *Bezit*, *Levering*, *Verjaring*, *Bezwaring*, dan *Beslag* dalam Hukum Kebendaan Indonesia. *Jurnal UISU*.
- Liman, P. D., Latif, B., Indrawati, D., Aswan, A., & Naha, M. D. R. P. (2022). Edukasi pemahaman tentang peminjaman sertifikat tanah. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, 1.
- Pernia, A. A. (2021). Peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perspektif penegakan hukum. *Recital Review*, 3(2).
- Prasetyo, Y. (2020). Dimensi sosial penguasaan tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum. *Jurnal RechtsVinding*, 9(2), 155-173.
- Rahmawati, E. (2018). Daluwarsa sebagai dasar perolehan hak dalam hukum agraria. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(2), 120-137.
- Ramadhan, F., & Wardani, R. (2024). Kedudukan *bezitter* terhadap tanah akibat daluwarsa. *Kerthasemaya*, 12(4).
- Roem, A. M. (2024). Unsur corpus dan animus dalam pemahaman *bezit* di Indonesia. *J-Innovative*, 5(1).
- Sariyadi, F. (2020). Implikasi hukum dicantumkan klausula pinjam pakai sertifikat dan peralihan hak atas jaminan dalam akta perjanjian kerja sama. *Indonesian Notary: Journal of Legal Studies*, 2(1).

- Setiadi, A. (2017). Kedudukan penguasaan fisik dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(3), 312–330.
- Soimin, S. (2008). Status hak dan pembebasan tanah.
- Soimin, S. (2019). *Hukum kebendaan dan hukum jaminan di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Wakary Moniaga, R. R. G. (2023). Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat atas Tanah Adat. *Administratum*.
- Widiyanto, A. (2017). Pendaftaran tanah sporadis dan pengakuan terhadap penguasaan fisik. *Jurnal Ilmu Pertanahan*, 3(1), 73–88.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/2017
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2895 K/Pdt/2001
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah