

## **Implementation of Limitation of Prosecution of Land Rights to Ensure Legal Certainty for Rightsholders**

### **PENERAPAN PEMBATASAN PENUNTUTAN PELAKSANAAN HAK ATAS TANAH UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK**

**Agus Yulianto**

Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang  
Gedung K1 Kampus Sekaran Gunung Pati, Semarang, Indonesia  
Telp/Fax. (024) 8507891-70709205  
Email: [fh@unnes.ac.id](mailto:fh@unnes.ac.id), Website: [www.fh.unnes.ac.id](http://www.fh.unnes.ac.id).

#### **ABSTRAK**

Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa permasalahan perkara pertanahan yang lebih dari 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan tidak bisa dilakukan gugatan. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Namun dalam kenyataan banyak terjadi permasalahan pertanahan yang lebih dari 5 tahun tetap dapat dilaksanakan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan, sehingga tidak menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Hal tersebut dimungkinkan karena sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang berunsur positif yang mana sertipikat bukan sebagai bukti mutlak, sehingga pihak yang merasa dirugikan tetap dapat mengajukan keberatan tanpa batasan waktu.

Hasil dari penelitian ini adalah penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul lebih dari 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah sama seperti penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul

sebelum 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan. Penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi baik di Pengadilan atau Kantor Pertanahan. Jalur litigasi yaitu melalui jalur persidangan mulai dari gugatan, jawaban, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, dan putusan. Sedangkan jalur non-litigasi yaitu mediasi yang dapat dilakukan di Pengadilan dan Kantor Pertanahan. Pembatasan penuntutan hak atas tanah dapat menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Karena pemilik tanah tidak akan selamanya was-was dengan kelangsungan kepemilikan tanahnya. Pihak lain yang merasa dirugikan juga akan punya waktu dengan batasan tertentu. Negara selaku pelaksana pendaftaran tanah akan lebih teliti dan menerapkan asas pendaftaran tanah secara baik, dan lebih bertanggung jawab.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah, Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum.

## ABSTRACT

*Article 32 paragraph (2) Regulation 24 of 1997 states that the issue of land cases more than 5 years after the certificate is issued is not possible lawsuit. This is intended to ensure legal certainty for rights holders. But in reality there is a problem a lot of land that is more than 5 years can still be carried out a lawsuit by those who feel harmed, so it does not ensure legal certainty for rights holders. This is possible because the system is a system used publications negative positive element in which the certificate is not as absolute proof, so that those who feel aggrieved can still raise objections without time limit.*

*Results from this study is the case of land dispute resolution that appeared more than five years after the certificate issued is the same as the settlement of land issues that arose before 5 years after the certificate was issued. The solution can be done through litigation and non-litigation either at Court or the Land Office. Namely through the path of litigation proceedings from the lawsuit, the answer, replik, closing argument, evidence, conclusions, and judgment. While the path is non-litigation mediation can be done in the Courts and the Land Office. Restrictions prosecution land rights can ensure legal certainty of land rights holders. Because the land owners will not always alarmed by the continuity of the ownership of the land. Other parties who feel aggrieved will have time with certain restrictions. State registration of land, the operator will be more thoroughly and apply the principle of land registration as well, and more responsible.*

*Keywords: Land Rights, Restrictions Prosecution Implementing Land Rights, Rule of Law.*

## I. PENDAHULUAN

Kepemilikan hak atas tanah bisa dimiliki perorangan atau badan hukum dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Peraturan yang saat ini berlaku di Indonesia tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peraturan tersebut menjadi acuan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka manfaat yang diperoleh adalah memperoleh kepastian hukum, memudahkan pihak-pihak yang memerlukan informasi mengenai tanah tersebut, dan tertib administrasi pendaftaran tanah akan terlaksana seperti ketentuan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997. Permasalahan perkara yang muncul setelah dilakukannya pendaftaran tanah dapat diselesaikan melalui jalur litigasi atau non litigasi, baik di Pengadilan atau kantor Pertanahan. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan mengenai pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah yaitu terbatas hanya dalam kurun waktu 5 (lima) tahun setelah sertipikat diterbitkan. Namun dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tidak pernah dilaksanakan. hal tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi

pemegang hak atas tanah, karena pemilik tanah dapat kehilangan haknya kapanpun jika digugat pihak lain dan dimenangkan pihak lain.

Pihak Kantor Pertanahan selaku pelaksana pendaftaran tanah telah melakukan publikasi dalam setiap pensertipikatan, yaitu dengan memberikan informasi di Kantor Pertanahan dan di Kantor Kecamatan. Tujuan dari hal tersebut agar pihak yang merasa tidak puas dapat mengajukan keberatan atau gugatan kepada Kantor Pertanahan atau Pengadilan karena dalam ketentuan pendaftaran tanah ada pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah yaitu terbatas 5 (lima) tahun. Pembatasan penuntutan pelaksanaan hak tersebut bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sesuai tujuan pendaftaran tanah.

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat ditarik rumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan?
2. Apakah kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah sebagaimana isi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997?

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan menganalisis penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

## II. METODE

Jenis penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk kepastian hukum pemegang hak. Dengan pendekatan sosiologis hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran secara sistematis tentang penerapan Pasal 32 (2) PP No. 24 Tahun 1997, mengenai batasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah yang lebih dari 5 tahun untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah sebagaimana tujuan pendaftaran tanah. Adapun lokasi penelitian adalah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Semarang bidang sengketa, konflik, dan perkara (SKP) dengan Bapak Prayitno, SH. MH. dan Bapak Dwi Sugeng Riyadi SH. dan dari pegawai Kantor Pertanahan, staf bagian SKP yaitu Ningsih, staf Tata Usaha Widya, dan staf bagian pengaturan dan penataan

pertanahan Aisyah Maulida adalah. Pengadilan Negeri (PN) Kabupaten Semarang dengan Hakim Lusi Emmi Kusumawati SH. Advokat Bayu Akhmad Yuhdi, SH. MH. PPAT Hadi Nugroho SH. M.Kn di Kabupaten Semarang. Pihak-pihak tersebut dipilih karena mempunyai peran dalam pendaftaran tanah sampai penanganan kasus pertanahan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data primer dan data sekunder sebagai bahan untuk mendapatkan hasil dari penelitian yang mendalam.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **a. Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan.**

Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan dapat diselesaikan dengan cara litigasi atau non-litigasi, baik diselesaikan di Pengadilan atau litigasi dan di Kantor Pertanahan atau non-litigasi, bergantung dari keinginan para pihak yang berperkara. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 32 tahun 1997 menjelaskan perihal pembatasan penuntutan hak atas tanah yang bermasalah lebih dari 5 (lima) tahun dari sertipikat diterbitkan. Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 (lima) tahun

setelah sertipikat diterbitkan adalah sama dengan perkara yang lain, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

Baik permasalahan pertanahan yang lebih atau kurang dari 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan tetap bisa dilaksanakan gugatan di Pengadilan. Hal ini mengacu pada tugas dan wewenang badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai Pasal 2 (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999, sekarang menjadi Pasal 16 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 (Syarief, 2012: 226).

Walaupun pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 telah menjelaskan mengenai adanya pembatasan namun tetap dapat dilakukan penuntutan hak atas tanah karena sistem publikasi yang dipakai di Indonesia adalah sistem negatif berunsur positif. Sistem tersebut tidak menghasilkan suatu *indefeasible title*, atau Negara tidak menjamin kebenaran data-data tanah baik fisik maupun yuridis yang disajikan dalam buku tanah dan bertanggung jawab atas data-data tersebut. Sehingga jaminan kepastian hukum tidak bersifat mutlak, dan tidak ada jaminan kompensasi ganti rugi oleh Negara apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan prosedur (Handoko, 2014: 110).

Berdasarkan wawancara yang diperoleh dari Hakim Pengadilan Negeri, Kantor Pertanahan, Advokat, dan PPAT di Kabupaten Semarang, syarat dan prosedur penyelesaian di Pengadilan mengenai permasalahan pertanahan yang lebih dari 5 (lima) tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah sama dengan permasalahan pertanahan yang belum 5 (lima) tahun. Berikut adalah tahapan perkara dalam Pengadilan:

Tahap pertama adalah pengajuan gugatan pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini adalah permasalahan pertanahan yang muncul setelah 5 (lima) tahun sertipikat diterbitkan. Tahap selanjutnya adalah persidangan, selanjutnya adalah mediasi, para pihak melalui majelis hakim tersebut sepakat untuk memilih dan menentukan mediator untuk melakukan mediasi. Dalam penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 (lima) tahun setelah sertipikat diterbitkan, proses mediasi di pengadilan adalah sebagai berikut :

- a. Proses Mediasi kasus pertanahan berlangsung paling lama 40 (empat puluh) sama seperti kasus yang lain, baik permasalahan pertanahan yang sudah 5 (lima) tahun atau belum 5 (lima) tahun.
- b. Jangka waktu mediasi dapat diperpanjang paling lama 14 (empat belas) hari.
- c. Mediator wajib menentukan jadwal pertemuan untuk penyelesaian proses mediasi.

- d. Pemanggilan saksi ahli dimungkinkan atas persetujuan para pihak, dimana semua biaya jasa ahli itu ditanggung oleh para pihak berdasarkan kesepakatan.
- e. Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan para pihak dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik.
- f. Apabila diperlukan, kaukus atau pertemuan antara mediator dengan salah satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya, dapat dilakukan.

Apabila tercapai kesepakatan perdamaian maka kedua belah pihak dapat mengajukan rancangan draf perdamaian untuk dibuatkan akta perdamaian yang mengikat kedua belah pihak untuk mematuhi dan melaksanakannya. Sebaliknya jika tidak mencapai kesepakatan damai, maka mediator melalui panitera pengganti mengembalikan dan menyerahkan kembali berkas perkara dengan disertai berita acara tentang tidak tercapainya perdamaian tersebut kepada majelis hakim. Dengan tidak tercapainya perdamaian melalui mediasi, persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan. Selanjutnya pembacaan jawaban gugatan, replik, duplik, pembuktian para pihak, kesimpulan dan putusan hakim.

Alasan yang paling kuat untuk hal diatas yaitu tetap dapat dilaksanakannya penuntutan hak atas tanah yang muncul 5 (lima) tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah karena hukum Indonesia berlaku aliran

*Rechvinding*. *Rechvinding* artinya hakim dalam memutus suatu perkara berpegang pada undang-undang dan hukum lain yang berlaku dimasyarakat secara terikat (*gebonden vrijheid*), dan keterikatan yang bebas (*vrije gabondenheid*). Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 16 ayat (1) berbunyi :

Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadili.

Hal ini membuat hakim harus benar-benar aktif dalam menggali nilai-nilai yang tumbuh dimasyarakat sekitar. Seperti bunyi Pasal 28 ayat (1), yaitu :

Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Hakim berkewajiban untuk menggali nilai di masyarakat. Bahkan hakim yang menolak suatu perkara yang diajukan kepadanya dapat dikenakan tuntutan, sebagaimana isi pasal 22 AB :

Hakim yang menolak mengadili dengan alasan undang-undangnya bungkam, tidak jelas atau tidak lengkap, dapat dituntut karena menolak untuk mengadili.

Dari bunyi pasal tersebut hakim harus menerima, tidak boleh menolak. Kalau hakim menolak maka hakim bisa dikenakan tuntutan atas tindakannya menolak memeriksa, mengadili, memutus suatu perkara. Sehingga dari sini dapat dipastikan bahwa penyelesaian permasalahan pertanahan tidak ada pembatasan, penyelesaiannya tetap sama seperti prosedur lainnya.

Tidak hanya melalui jalur litigasi di Pengadilan, penyelesaian permasalahan pertanahan yang lebih dari 5 (lima) tahun setelah sertipikat diterbitkan juga dapat diselesaikan di Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Salah satu metode penyelesaian kasus pertanahan ditetapkan melalui Mediasi dimana mekanisme Pelaksanaan Mediasi diatur di dalam Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 (Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007) tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 31 Mei 2007.

Prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh Kantor Pertanahan dimulai adanya pihak yang merasa dirugikan (pelapor) melaporkan keberatannya di Kantor Pertanahan. Terhadap laporan tersebut seksi bagian tata usaha lalu membuat surat

rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna ditanganinya permasalahan. Kemudian seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya berita acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala Kantor Pertanahan untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima Kantor Pertanahan, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Terhadap Putusan mediasi harus

ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi (Herwandi, 2010: 43).

**b. Kepastian hukum pemegang hak atas tanah dapat dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah.**

Penerapan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah dapat menjamin kepastian hukum pemegang hak, berdasarkan hasil penelitian bahwa pihak yang memiliki tanah akan merasa aman dan terjamin haknya dengan adanya pembatasan penuntutan hak atas tanah ini. Dengan tenggang waktu 5 (lima) tahun, telah sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Menurut Pendapat Soehino (1998: 156) kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Kepastian hukum adalah dasar dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara. Sehingga jika ada pihak telah melaksanakan syarat dan prosedur dengan benar dalam hal ini pendaftaran tanah, maka ia harus mendapat kepastian hukum karena kepastian hukum adalah salah satu tujuan pendaftaran tanah.

Kepastian hukum pemegang hak atas tanah telah dijamin dalam pasal 19 UUPA, yang mana dalam hal itu untuk menjamin kepastian hukum

diadakan pendaftaran tanah. Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 juga mengatakan demikian, salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum. Namun semua itu tidak berpengaruh banyak dalam kepastian hukum pemegang hak atas tanah di Indonesia, karena siapapun yang merasa dirugikan atas hal tersebut dapat mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan atau Pengadilan setempat.

Pihak yang merasa kepentingannya terganggu dapat melakukan keberatan dalam hal ini mengajukan gugatan di pengadilan, dalam waktu yang tidak ditentukan. Sehingga sampai kapanpun mereka yang merasa terganggu kepentingannya dapat melakukan gugatan dan mereka pemilik hak atas tanah akan hidup dalam keadaan yang tidak tenang karena kepastian hukum hak tanahnya. Menurut Elza Syarief (2014: 72) hal ini juga akan menimbulkan adanya kesempatan atau peluang oleh pihak lain yang sebenarnya hanya penggarap tanah (bukan pemilik sebenarnya) menggugat tanah tersebut, atau “ingin mengambil” hak orang lain. Dengan kata lain kepastian hukum pemegang hak atas tanah tidak terjamin dengan baik oleh negara.

Sebagaimana diketahui dalam konsep hukum perdata, hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati dan tak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber

kehidupan bagi pemiliknya, oleh karena itu orang yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut harus dilindungi hukum (Handoko, 2014: 101). Namun hal tersebut sepertinya bertentangan dengan kenyataan yang ada, karena pada dasarnya hakim tidak boleh menolak perkara yang diajukan kepadanya. Hal tersebut seringkali disalahgunakan oleh pihak-pihak untuk mengajukan gugatan ke peradilan umum, meskipun secara hukum pihak-pihak tersebut mengetahui bahwa gugatan mereka belum tentu menjadikan mereka menjadi pemiliknya namun mereka tetap melakukan spekulasi (Syarief, 2014: 73).

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur (bertendensi) positif. Pengertian negatif disini adalah apabila keterangan dalam surat ukur tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan “perubahan dan dibetulkan”. Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah/ Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data-data hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertipikat dilakukan pengumuman, menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dimuat oleh Negara-Negara yang menganut sistem publikasi positif (Harsono, 2005: 227).

Sistem tersebut terbukti tidak membawa kepastian hukum maupun kepastian hak kepada pemilik hak atas tanah, terhadap akta pendaftaran tanah tidak diuji kebenarannya sehingga posisi hukumnya menjadi lemah, berbelit-belit, memakan biaya lama dan penyelesaiannya lama . Yang menjadi tolak ukur kepastian hukum disini adalah bukan pendaftaran tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan untuk menentukan perpindahan hak kepada pembeli (Handoko, 2014: 115).

Widhi Handoko (2014: 110) berpendapat bahwa seharusnya sistem yang digunakan di Indonesia adalah sistem positif, karena dalam PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, dengan seluruh prosedur dan mekanisme yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan pada sistem pendaftaran yang dominan positif. Penegasan sistem negatif adalah adanya yurisprudensi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yang secara tegas menyatakan bahwa sistem yang digunakan adalah negatif dalam MARI No. Reg 459K/Sip/1975 tertanggal 18 september 1975.

Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif selain tidak mengandung kepastian hukum juga tidak mengandung pertanggung jawaban dari pihak pelaksana pendaftaran tanah jika suatu saat ditemukan kesalahan. Unsur pertanggungjawaban yang dibebankan kepada pejabat

*Ambtenaar* pada sistem negatif murni dihilangkan (tidak ditemukan lagi pertanggungjawaban atas produk sertipikat oleh pejabat *Ambtenaar*). Pembebanan tanggungjawab malah dibebankan kepada masyarakat, hal ini dapat dibuktikan dengan putusan MA tanggal 2 Juli 1974 No. 480K/Sip/1973, putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459K/Sip/1975, dan putusan MA No. 2339/K/Sip/1982 (Handoko, 2014: 148). Hal ini menjadikan masyarakat yang harus menanggung setiap kesalahan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pejabat Negara. Logikanya apabila seseorang membeli jamu lalu jamu tersebut membuat pembeli itu keracunan, pabrik pembuat jamu tersebut tidak bisa diminta pertanggungjawaban, ini menjadi ironi dalam sistem ini. Padahal dalam pelaksanaan pra pendaftaran hak atas tanah banyak sekali permasalahan yang muncul.

Pendapat lain yang membenarkan hal diatas adalah meskipun dalam PP no 24 tahun 1997 telah mengatur mengenai pembatasan penuntutan hak atas tanah namun hal tersebut tidak bisa dijalankan karena dalam tata urutan hierarki perundang-undangan di Indonesia, PP masih ada di bawah Undang-undang. Dalam KUHPerdata, daluwarsa tanah adalah 30 tahun sehingga 5 tahun dalam PP 24 tahun 1997 tidak bisa dijalankan. Hal tersebut berlaku asas "*Lex superior derogat legi inferiori*", artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah. Pembatasan

penuntutan dalam pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997 dinilai sebagai langkah positif dalam menjamin kepastian hukum pemegang hak. Selain memberi jaminan kepastian hukum hal itu juga akan menjadikan Kantor pertanahan selaku pembuat sertipikat lebih teliti dalam menjalankan tugasnya.

Dari hasil yang diperoleh bisa dikatakan bahwa kepastian hukum bisa dijamin oleh diterapkannya pembatasan penuntutan sebagaimana pasal 32 ayat 2 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Karena dengan diadakannya pembatasan maka kepastian pemegang sertipikat akan jelas dan bisa dipercaya. Para pihak yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah akan melakukan perbaikan agar lebih baik dalam pelaksanaannya. Pihak pemilik tanah akan lebih teliti dalam menjalankan kepentingannya terhadap tanah. Pihak yang merasa dirugikan akan lebih responsif dalam menanggapi keadaan, karena waktu baginya untuk melakukan gugatan hanya 5 (lima) tahun. Yang terpenting adalah penyelenggara pendaftaran tanah yaitu Pemerintah akan lebih menerapkan asas-asas pendaftaran tanah secara baik dan benar atau bahkan seharusnya Negara sebagai pelaksana pendaftaran tanah memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah atas kesalahan yang dibuatnya. Ini akan menjadikan kepastian dan keadilan bisa bersanding bersama, sehingga penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah dapat menjamin kepastian hukum pemegang hak.

#### IV.SIMPULAN DAN SARAN

##### **Simpulan :**

Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah sama seperti penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun sebelum sertipikat diterbitkan. Hal tersebut karena pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan di Pengadilan dan mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan.

Dengan diterapkannya pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah bisa menjamin kepastian hukum dan keadilan, karena pihak yang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan akan lebih cermat dan tanggap. Negara sebagai pelaksana pendaftaran tanah akan lebih teliti dan menerapkan asas-asas pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga akan menghasilkan sertipikat yang sempurna. Pihak pemilik hak atas tanah juga tidak akan terlarut-larut waswas akan kelangsungan tanahnya. Serta pembatasan penuntutan hak atas tanah tidak bisa diterapkan meskipun dalam Pasal 32 (2) PP No. 24 tahun 1997 telah mengatur mengenai pembatasan.

##### **Saran:**

Berdasarkan hasil simpulan diatas maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang lebih dari 5 (lima) tahun seharusnya berbeda dengan penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang belum 5 (lima) tahun dari terbitnya sertipikat. Karena dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah diatur adanya pembatasan penuntutan yaitu 5 (lima) tahun. Seharusnya penuntutan hanya bisa dilaksanakan pada permasalahan pertanahan yang belum 5 (lima) tahun dari terbitnya sertipikat dan tidak bisa dalam permasalahan pertanahan yang lebih dari 5 (lima) tahun. Sehingga kepastian hukum pemegang hak dapat terjamin seperti tujuan pendaftaran tanah. Namun dalam pelaksanaannya pihak yang bisa membuktikan dapat mengajukan gugatan.

Pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah dapat menjamin kepastian hukum pemegang hak, seharusnya ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan. Namun dalam kenyataan tidak dapat dilaksanakan, seharusnya PP No. 24 Tahun 1997 diubah statusnya menjadi undang-undang, agar mempunyai kekuatan hukum lebih kuat. Mengingat Negara selaku pelaksana pendaftaran tanah tidak bisa memberikan kepastian hukum atau bertanggung jawab dalam hal pertanahan. Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dirasa sangat penting karena akan membawa dampak yang luas, pihak pemilik

tanah dan pihak yang merasa dirugikan akan lebih teliti dan responsif, pihak pelaksana pendaftaran tanah/Pemerintah akan lebih memperhatikan asas-asas pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya.

#### V. UCAPAN TERIMA KASIH

1. Drs. Sartono Sahlan, M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
2. Rahayu Fery Anitasari, S.H.,M.Kn., selaku dosen pembimbing. Terimakasih atas segala arahan, nasehat, dan ilmu yang senantiasa Ibu berikan kepada penulis;
3. Dosen dan staf akademika Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;

#### VI. DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Handoko, Widhi. 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan sebuah refleksi keadilan hukum progresif*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Harsono, Boedi. 2005. *hukum agraria indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: djembatan.
- Soehino. 1998. *Ilmu Negara*. Yogyakarta: Liberty.

Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (kepustakaan populer gamedia).

\_\_\_\_\_. 2014. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta:

KPG (kepustakaan populer gamedia).

## **Peraturan Perundangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman