

---

## REGULASI PENGAJUAN GUGATAN TERHADAP PEMILIK TANAH DENGAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Subroto Rindang Arie Setyawan<sup>1</sup>, Abdul Karim<sup>2</sup>, Rudy Habibie<sup>3</sup>, Mas'ud<sup>4</sup>

[subroto@stihsa-bjm.ac.id](mailto:subroto@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam<sup>1</sup>

[abdulkarim@stihsa-bjm.ac.id](mailto:abdulkarim@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam<sup>2</sup>

[habibie@stihsa-bjm.ac.id](mailto:habibie@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam<sup>3</sup>

---

### ABSTRACT

*Land is a valuable asset that not only has economic value but also religious, socio-cultural, and defense-security values. However, many people, especially in rural areas, own land but do not have a certificate as proof of ownership because the land has not been registered. This can result in land disputes if the land is taken over by others and a certificate is issued for the land without the knowledge of those who believe they have rights to the land. This study aims to analyze and examine the regulations regarding claims against landowners with land certificates according to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. In this study, an analysis is conducted on various agrarian laws related to the submission of land dispute claims. The method used in this research is a descriptive analysis method and normative approach. The data used are secondary data, obtained through literature review. The regulation regarding the submission of claims against landowners with land certificates according to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration plays an important role in determining whether or not a land dispute claim can be made, as it is closely related to the expiration of the claim submission. The regulation sets a expiration period of 5 (five) years for land dispute claims as stipulated in Article 32 paragraph (2). This time frame is considered too short compared to the expiration provisions in civil procedural law and is deemed not to provide legal certainty.*

**Keywords:** Claims, Expiration, Land Certificate

### ABSTRAK

Tanah merupakan harta benda yang sangat berharga, tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis semata tetapi juga nilai religiusitas, sosial budaya dan pertahanan keamanan. Namun, masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan, karena tanah tersebut belum didaftarkan. Sehingga hal ini dapat menimbulkan sengketa di bidang pertanahan apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain dan diterbitkan sertifikat atas tanah tersebut secara diam-diam tanpa sepengetahuan yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji regulasi pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penelitian ini, dilakukan analisis terhadap berbagai ketentuan hukum agraria yang berkaitan dengan pengajuan gugatan sengketa pertanahan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode prekriptif analisis dan pendekatan normatif. Data yang digunakan adalah data

sekunder, yang diperoleh melalui studi pustaka. Regulasi pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memiliki peran yang penting dalam hal untuk mengetahui dapat atau tidaknya dilakukan gugatan sengketa pertanahan, yang mana hal ini berkaitan erat dengan daluwarsa pengajuan gugatan. Pengaturan daluwarsa pengajuan gugatan pertanahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu 5 (lima) tahun sebagaimana diatur pada pasal 32 ayat (2), jangka waktu ini dinilai terlalu singkat jika dibandingkan dengan ketentuan daluwarsa dalam hukum acara perdata serta dirasa tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

**Kata Kunci:** Gugatan, Daluwarsa, Sertifikat Hak Atas Tanah

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan harta benda yang sangat berharga, tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis semata tetapi juga nilai religiusitas, sosial budaya dan pertahanan keamanan. Namun, masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah tersebut belum didaftarkan. Sehingga hal ini dapat menimbulkan sengketa di bidang pertanahan apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain dan diterbitkan sertifikat atas tanah tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji regulasi pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam penelitian ini, akan dilakukan analisis terhadap berbagai ketentuan hukum agraria yang berkaitan dengan pengajuan gugatan sengketa pertanahan. Dengan menggunakan metode prekriptif analisis dan pendekatan normatif, akan dikaji secara komprehensif regulasi yang ada, permasalahan yang dihadapi, serta kemungkinan solusi untuk mengoptimalkan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji pengaturan daluwarsa pengajuan gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah atas terjadinya sengketa kepemilikan. Selain itu, tujuan lainnya adalah untuk mengidentifikasi permasalahan yang dihadapi, serta mengusulkan solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Penelitian ini didasari oleh teori dan konsep-konsep terkait Regulasi Pengajuan Gugatan Terhadap Pemilik Tanah dengan Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Teori ini mencakup kepemilikan atas tanah dan teori kepastian.

Dalam penelitian ini, teori-teori tersebut akan digunakan sebagai kerangka teoritis untuk menganalisis dan memahami fenomena yang berkaitan dengan pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah.

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang regulasi pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta memberikan manfaat bagi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, yaitu penelitian yang bertolak pada suatu proses guna mendapatkan kaidah hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum untuk memberikan jawaban atau isu hukum yang dihadapi sehingga diperoleh argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah.

### **Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan terhadap norma-norma yang termuat dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur sesuai dengan judul pada jurnal ini, sedangkan pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang mengacu pada pendapat dan doktrin dalam ilmu hukum guna memperoleh ide-ide yang melahirkan konsep-konsep hukum dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan pokok bahasan. (Ratna Sari, et al., 2021)

### **Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat *preskriptif analisis*, Penelitian yang bersifat *preskriptif analisis* dimaksudkan dalam rangka memberikan argumentasi terhadap hasil penelitian hukum, yang berguna untuk memberikan berbagai penjelasan, petunjuk, dan fakta hukum yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. (Soerjono, 1984)

### **Sumber Bahan Hukum**

Ada dua bagian dari bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum berupa buku-buku teks, jurnal hukum dan pendapat ahli hukum yang relevan dengan pokok bahasan. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

### **Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi pustaka yaitu penelitian dengan cara memeriksa, penandaan, rekonstruksi dan sistematika.

### **Analisa Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang telah diolah kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu penganalisaan tanpa menggunakan angka-angka melainkan membuat kesimpulan atas hasil penafsiran terhadap aturan hukum yang relevan dengan pokok bahasan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

### **Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi pustaka yaitu penelitian dengan cara memeriksa, penandaan, rekonstruksi dan sistematika.

### **Analisa Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang telah diolah kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu penganalisaan tanpa menggunakan angka-angka melainkan membuat kesimpulan atas hasil penafsiran terhadap aturan hukum yang relevan dengan pokok bahasan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil**

Hasil yang diperoleh mengenai regulasi pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah melalui analisis terhadap berbagai ketentuan hukum agraria yang berkaitan dengan pengajuan gugatan sengketa pertanahan. ditemukan bahwa regulasi yang ada masih memerlukan pembaruan dan penyempurnaan. Revisi regulasi ini diharapkan dapat

mengakomodasi kompleksitas dan dinamika perkembangan terkait kepemilikan tanah dan pengajuan gugatan sengketa pertanahan. Terdapat beberapa permasalahan dalam pengajuan gugatan sengketa pertanahan, permasalahan tersebut diantaranya daluwarsa pengajuan gugatan yang relatif singkat.

Pengaturan daluwarsa pengajuan gugatan pertanahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu 5 (lima) tahun sebagaimana diatur pada pasal 32 ayat (2), hal ini relatif singkat apabila dibandingkan dengan ketentuan batas waktu menggugat dalam hukum acara perdata, khususnya ketentuan pasal 1963, dan 1967 KUH Perdata, dimana kedaluwarsa menurut ketentuan tersebut adalah selama 20 sampai 30 tahun. Kedaluwarsa yang singkat tersebut berpotensi merugikan pihak yang sebenar-benarnya sebagai pemegang hak yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, padahal merupakan hak setiap orang untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1865 KUHPerdata.

Dengan ditetapkannya daluwarsa pengajuan gugatan selama 5 (lima) tahun oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dirasa tidak memberikan jaminan kepastian hukum karena waktu tersebut sangat singkat dan terkesan sertifikat yang diterbitkan tersebut masih terlalu prematur dan dapat menimbulkan ketidakadilan terhadap masyarakat apabila tanahnya disertifikatkan secara diam-diam tanpa sepengetahuan yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan untuk melakukan pembaharuan dan penyempurnaan regulasi hukum yang ada terkait daluwarsa pengajuan gugatan sengketa pertanahan. Selain itu dapat juga dilakukan penyesuaian masa kedaluwarsa pengajuan gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengikuti KUHPerdata karena pengaturan penerapan masa kedaluwarsa gugatan lebih baik dan lebih memberikan jaminan kepastian hukum.

## **Pembahasan**

### **A. Pengaturan Daluwarsa Pengajuan Gugatan Terhadap Kepemilikan Tanah Dengan Sertifikat Hak Atas tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang memiliki kedudukan utama adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya di singkat UUPA). Tujuan di undangkannya UUPA sebagaimana Penjelasan Umum UUPA ialah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat , terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan tersebut juga diperkuat dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yaitu, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada tidaknya bangunan, tanaman di atasnya. (Bachtiar, 1993)

Pendaftaran tanah akan membawa akibat yaitu diberikannya suatu surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Sistem publikasi pendaftaran tanah dalam suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak sedangkan dalam sistem publikasi negatif sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya.

Dihadapkan pada dua sistem besar pendaftaran tanah di dunia yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif, maka Indonesia memilih tidak berada pada salah satu sistem tersebut. Indonesia memiliki sistem pendaftaran tanah tersendiri, yang mana hukum tanah nasional menganut sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif murni melainkan apa yang disebut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA juga dinyatakan bahwa “pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat”. Pernyataan yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif murni. (Adrian, 2010)

Menurut Elza Syarief, sistem negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati. Sebab stelsel negatif mengatur asas *nemo plus iuris*. Ada kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena diterbitkan data tanah yang sudah diketahui. Petugas pendaftaran tanah secara aktif melakukan penelitian kebenaran data yang dimohonkan sehingga diterbitkan sertifikat tanah bagi pemohon atas tanah tersebut. Namun pemberian sertifikat tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik sebagaimana tertera dalam surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak mutlak. Diberi kesempatan kepada pemilik tanah sejati untuk membuktikan kepemilikan tersebut ke peradilan umum. (Elza, 2014)

Pernyataan UUPA bahwa sertifikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat yang menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di peradilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan/menuntut hak atau mempertahankan hak tersebut dengan mengajukan bukti-bukti yang ia miliki. Di pengadilan, para pihak yang bersengketa atau setiap orang dapat mempermasalahkan kebenaran sertifikat tanah seseorang. Jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran hak atas tanah tersebut, sertifikat dapat dibatalkan.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan PP 10/1961 bahwa kapanpun seseorang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan terhadap suatu sertifikat tetapi berdasarkan PP 24/1997, yang juga telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku PP 10/1961, bahwa gugatan terhadap suatu sertifikat tidak lagi dapat diajukan apabila telah lewat waktu tertentu dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2). Ketentuan dari Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 berisi sebagai berikut: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 (lima) tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 (lima) tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan Pasal 32 ayat (2). Selanjutnya dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan Pasal 32 ayat (2) pun berlaku bagi penerima

hak itu. Juga terhitung sejak diterbitkannya sertifikat, jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak.

Dengan demikian terdapat perbedaan nilai dalam Pasal 32 yaitu antara ayat (1) dengan ayat (2), sehingga menimbulkan kerancuan terkait kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kuat atau mutlak karena keduanya memiliki implikasi hukum yang berbeda. Menanggapi persoalan ini Urip Santoso berpendapat bahwa untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai alat tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu: (Urip, 2019 )

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikuasai secara nyata
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sehingga menurut pasal 32 ayat (2), sekalipun sertifikat hak atas tanah sudah terbit selama minimal 5 (lima) tahun tidak serta merta berlaku mutlak, karena perlu dipahami secara komprehensif sebagaimana harus memenuhi 4 (empat) unsur kumulatif tersebut.

Kesempatan menggugat sertifikat hak atas tanah selama 5 (lima) tahun tersebut berkaitan erat dengan daluwarsa. Daluwarsa merupakan batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Pengertian daluwarsa atau *verjaring* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1946 KUH Perdata, yaitu suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak adalah batasan waktu terakhir untuk memperoleh dan atau melepaskan suatu hak secara sah. Apabila ternyata batas waktu akhir tersebut telah lewat, maka batasan untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah telah kadaluwarsa atau waktu yang disediakan oleh hukum telah tertutup karena pihak yang seharusnya dapat memperoleh dan atau melepaskan suatu hak tidak menggunakan batasan waktu yang telah disediakan oleh hukum sebagaimana mestinya.

Sehingga hak yang ada padanya telah hilang secara sah. Jadi dengan lewatnya waktu batas kadaluwarsa yang ditentukan, secara yuridis seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu hak tidak dapat dipergunakan haknya, begitu juga dengan seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan haknya karena batasan waktu yang diberikan oleh hukum telah lewat, sehingga kadaluwarsa telah berjalan.



Banyak pihak berpendapat bahwa pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 sebenarnya mengadopsi dari lembaga hukum adat yang di kenal dengan nama *rechtsverwerking*. Menurut pengertiannya *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Dalam hukum adat berlaku jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Konsep lembaga *rechtsverwerking* ini diadopsi dalam PP 24/1997 Pasal 24 ayat (2), yang memberikan penjelasan bahwa "... pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan uraian Pasal 24 ayat (2) tersebut, maka secara lugas telah mengadopsi lembaga *rechtsverwerking*, cukup dengan menguasai tanah terlantar selama minimal 20 (dua puluh) tahun dan ditambah dengan persyaratan huruf (a) dan (b) maka seseorang dapat memiliki bidang tanah tersebut. Tentu jika kemudian lebih dari 20 (dua puluh) tahun ada orang secara tiba-tiba mengklaim tanah yang telah diterlantarkan tersebut, seharusnya peraturan ini disempurnakan yaitu serta merta orang yang kehilangan haknya tidak dapat menggugat orang yang secara nyata menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik.

Jika dibandingkan dengan Pasal 32 ayat (2), maka lampaunya waktu yang ditentukan Pasal 32 ayat (2) dengan Pasal 24 ayat (2) sangatlah berbeda. Lampaunya waktu dalam Pasal 24 ayat (2) memiliki alasan konkret yaitu perkara menelantarkan tanah sebagaimana mengadopsi konsep lembaga *rechtsverwerking*. Namun demikian untuk memiliki suatu bidang tanah tersebut harus melalui syarat-syarat yang ketat, termasuk harus mendapatkan persetujuan dari masyarakat hukum adat maupun pihak kelurahan. Sedangkan Pasal 32 ayat (2) alasan lampaunya waktu sangatlah absurd, tidak memiliki pijakan kuat menjadikan sertifikat hak atas tanah berlaku mutlak sehingga justru akan menimbulkan ketidakadilan.

Dalam realitas penegakan hukum seringkali ditemukan sertifikat hak atas tanah yang sudah terbit selama 5 (lima) tahun lebih dapat digugat ke pengadilan untuk dinyatakan tidak sah. Hal ini dikarenakan pemilik sertifikat hak atas tanah belum mendapatkan jaminan kepastian hukum karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan. Artinya sertifikat hak atas tanah tersebut bisa dinyatakan tidak sah sepanjang ada

pihak lain yang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.

Berdasarkan penelitian masih terdapat banyak perbedaan penerapan kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah di beberapa putusan pengadilan. Berdasarkan hal tersebut dengan adanya beberapa perbedaan penerapan kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah yang mana berbeda dari seharusnya menurut Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 maka dapat diketahui pengaturan kedaluwarsa gugatan menurut pasal tersebut belum efektif.

Berdasarkan teori efektivitas hukum yang telah dipaparkan Soerjono Soekanto, bahwa hukum itu agar efektif salah faktor pertama untuk mengukurnya adalah faktor hukum itu sendiri. Berdasarkan teori tersebut dapat dipahami yaitu Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 agar hukum tersebut efektif maka dapat dilihat dari pasal itu sendiri menurut hukum. Pengaturan kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat atas tanah Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 sangatlah merugikan bagi masyarakat yang baru mengetahui mengetahui haknya terlanggar berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah karena masyarakat bisa saja baru mengetahui setelah 5 tahun terbitnya sertifikat hak atas tanah diatas tanah yang masyarakat merasa miliki.

Berdasarkan uraian diatas, pengaturan daluwarsa sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 belum memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan ketentuan tersebut memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan. Artinya sertifikat hak atas tanah tersebut bisa dinyatakan tidak sah sepanjang ada pihak lain yang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu tidak benar kepemilikannya.

## **B. Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Atas Terjadinya Sengketa Kepemilikan**

Indonsia merupakan negara yang berlandaskan asas hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum diartikan sebagai suatu Negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan Negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum. Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari Undang-Undang dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Menurut Fence M. Wantu, hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. (Wantu, 2007)

Asas kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas

kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainly*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. (Mertokusumo, 1993)

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah para pemegang hak atas tanah dapat memperoleh kepastian mengenai hak dan perwujudan haknya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster*.

UUPA beserta seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pengaturan ini kemudian ditegaskan kembali dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/1997) sebagai berikut:

Pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Penyebutan surat tanda bukti hak atas tanah terdapat dalam PP 24/1997 dengan istilah sertifikat. Sertifikat tersebut akan diberikan kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Di sinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan

pembuat UUPA yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berekenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat asli.

Perwujudan asas kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 3 PP 24/1997. Asas kepastian hukum dalam ketentuan tersebut berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster*. Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah/sertifikat. Sertifikat dapat digunakan sebagai surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga orang yang tersebut namanya dalam sertifikat sebagai pemilik sertifikatnya memiliki kepastian dan berkekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian sertifikat sangat berkaitan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara yang bersangkutan, ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sistem Positif

Dalam sistem positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak bisa dibantah, kendatipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. (Bachtiar, 1993)

Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberian hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar. Keunggulan dari sistem positif ini adalah adanya kepastian dari buku tanah, peranan aktif dari pejabatnya, mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Asas peralihan hak atas tanah dalam sistem ini adalah asas itikad baik. Asas itikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum.

Jadi asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad inilah perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Dalam sistem ini pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem positif ini mendapatkan jaminan mutlak dengan adanya uang pengganti terhadap tanah yang sebenarnya ia haki. Walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar. Sistem positif ini dapat memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah

pemilik yang sebenarnya. Adapun kelemahan dari sistem positif ini adalah peranan aktif pejabatnya akan memakan waktu yang lama, kemudian pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan oleh karena kepastian hukum buku tanah itu sendiri, dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

## 2. Sistem Negatif

Sistem Negatif adalah segala sesuatu yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya. Asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas "*nemo plus juris*". Dimana asas *nemo plus juris* berbunyi orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas "*nemo plus juris*" ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas *nemo plus juris* ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama terdaftar ditentukan oleh hak yang pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. (Bachtiar, 1993)

Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah memegang peranan yang sangat penting, karena untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memberikan sanggahan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan sebelum diterbitkannya sertifikat apabila merasa keberatan, untuk memudahkan kepada semua pihak yang berkepentingan yang menyangkut terhadap suatu bidang tanah, untuk mendapatkan informasi dan supaya dapat menghindari terjadi sengketa tanah. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sistem pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP No.24/1997, yang berbunyi: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Maksud sertifikat sebagai alat tanda bukti hak yang kuat berdasarkan penjelasan pasal tersebut adalah dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Lebih lanjut Pasal 32 ayat (2) PP No.24/1997 menganut sebagai berikut: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan

keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam hal jangka waktu yang diberikan untuk menggugat sertifikat hak atas tanah memiliki kaitan erat dengan daluwarsa. Daluwarsa merupakan batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Pengertian daluwarsa atau *verjaring* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1946 KUH Perdata, yaitu suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Jadi dengan lewatnya waktu batas kadaluwarsa yang ditentukan, secara yuridis seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu hak tidak dapat dipergunakan haknya, begitu juga dengan seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan haknya karena batasan waktu yang diberikan oleh hukum telah lewat, sehingga kadaluwarsa telah berjalan.

Kedaluwarsa menggugat kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat hak atas tanah dimana hanya diberikan kurun waktu selama 5 (lima) tahun, disebut singkat apabila dibandingkan dengan ketentuan batas waktu menggugat dalam hukum acara perdata, khususnya ketentuan pasal 1963, dan 1967 KUH Perdata, dimana kadaluwarsa menurut ketentuan tersebut adalah selama 20 sampai 30 tahun. Kedaluwarsa yang singkat tersebut berpotensi merugikan pihak yang sebenar-benarnya sebagai pemegang hak yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, padahal merupakan hak setiap orang untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1865 KUHPerdata. Idealnya seharusnya kadaluwarsa gugatan kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat hak atas tanah dihitung mulai dari kapan saja sejak kondisi “merasa kepentingannya dirugikan” muncul, sehingga dengan demikian diperlukan upaya sistematis dan konseptual untuk menetapkan aturan kadaluwarsa yang proporsional untuk mengajukan gugatan di Pengadilan dalam perkara sengketa hak atas tanah agar dapat tetap memberikan hak hukum bagi para pencari keadilan.

## **KESIMPULAN**

Penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah memegang peranan yang sangat penting, karena untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memberikan sanggahan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan sebelum diterbitkannya sertifikat apabila merasa keberatan, untuk memudahkan kepada semua pihak yang berkepentingan yang menyangkut terhadap suatu bidang tanah, untuk mendapatkan informasi dan supaya dapat menghindari terjadi sengketa tanah. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sistem pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, bahwa: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dalam hal terjadi sengketa setelah diterbitkannya sertifikat maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan dengan memperhatikan jangka waktu pengajuan gugatan. Pengaturan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan terhadap pemilik tanah dengan sertifikat hak atas tanah merupakan hal yang kompleks dan membutuhkan regulasi yang jelas karena hal ini berkaitan dengan dapat atau tidaknya pengajuan gugatan ke pengadilan. Jangka waktu yang diberikan ini berkaitan erat dengan daluwarsa, daluwarsa merupakan batas waktu akhir untuk memperoleh dan/atau melepaskan suatu hak secara sah. Jadi dengan lewatnya waktu batas kadaluwarsa yang ditentukan, secara yuridis seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu hak tidak dapat dipergunakan haknya, begitu juga dengan seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan haknya karena batasan waktu yang diberikan oleh hukum telah lewat, sehingga kadaluwarsa telah berjalan.

Berkaitan dengan daluwarsa pengajuan gugatan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam pasal 32 ayat (2) yaitu selama 5 (lima) tahun, hal ini relatif singkat apabila dibandingkan dengan ketentuan batas waktu menggugat dalam hukum acara perdata, khususnya ketentuan pasal 1963 dan 1967 KUH Perdata, dimana kadaluwarsa menurut ketentuan tersebut adalah selama 20 sampe 30 tahun. Kedaluarsa yang singkat tersebut berpotensi merugikan pihak yang sebenar-benarnya sebagai pemegang hak yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, padahal merupakan hak setiap orang untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1865 KUHPerdata.

Lebih lanjut, Dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 (lima) tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 (lima) tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan Pasal 32 ayat (2). Selanjutnya dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan Pasal 32 ayat (2) pun berlaku bagi penerima hak itu. Juga terhitung sejak diterbitkannya sertifikat, jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak.

Jangan waktu daluwarsa 5 (lima) tahun yang diberikan oleh ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini masih terlalu prematur bagi sebuah sertifikat yang diterbitkan tersebut, sehingga dapat menimbulkan ketidakadilan terhadap masyarakat apabila tanahnya disertifikatkan secara diam-diam tanpa sepengetahuan yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini juga sangatlah merugikan bagi masyarakat yang baru mengetahui mengetahui haknya terlanggar berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah karena masyarakat bisa saja baru mengetahui setelah 5 (lima) tahun terbitnya sertifikat hak atas tanah diatas tanah yang masyarakat merasa miliki. Serta dapat diketahui juga tidak ada pengaturan yang secara jelas bagaimana peraturan masa kedaluarsa 5 (lima) tahun tersebut dapat dicegah seperti halnya KUHPerdata yang mana terdapat pengaturan yang mencegah masa kedaluarsa menurut KUH Perdata

## DAFTAR PUSTAKA

### ***Buku***

- Sutedi, Adrian. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi, Bachtiar. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumi.
- Syarief, Elza. S. (2014). *Persertifikatan Tanah Bekas Hak*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Mertokusumo, S. (1993). *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ratna Sari, M. Y., Husain, Amalia, M., Ridwan, M., Jumaah, S. H., Septiani, R., . . . Wahid, S. H. (2021). *Metodologi Penelitian Hukum*. Nuta Media: Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Santoso. Urip. (2019 ). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana.

### ***Jurnal***

- Wantu, F. M. (2007). Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim. *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, 388.

### ***Undang-Undang***

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah