

PENERAPAN PEMBATAHAN PENUNTUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK

Agus Yulianto, Edith Ratna

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
E-mail: agusyulianto4n4@gmail.com

Abstract

Earth, water, and natural resources are controlled by the State and used possible for prosperity of the people, Article 33 Paragraph (2) UUD NRI 1945. Existing resources in Indonesia are for the prosperity of the people, so that it is implemented in order nation's dream. One of the riches in Indonesia is land which is regulated in the UUPA. Article 32 paragraph (2) PP 24/1997 provides restriction and prevention so that the land problem does not drag on, which is 5 (five) years. Purpose of the restriction is to provide legal certainty for holders of land rights. However, implementation cannot be carried out because in law there are no restrictions. This research uses descriptive qualitative method with an empirical juridical approach. Location of this research was conducted in Semarang Regency. The results of study, resolution of land issues that arise 5 years after certificate is issued can use litigation or non-litigation. Legal certainty of holders of land rights can be guaranteed by the establishment of restrictions on the prosecution of land rights. Conclusion, limitation on prosecution of land disputes cannot be applied yet, so legal certainty over land rights is less secure.

Keywords : restriction;prosecution;dispute; land

Abstrak

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, tertuang dalam Pasal 33 ayat (2) UUD NRI 1945. Sumber daya yang ada di Indonesia adalah untuk kemakmuran rakyat, sehingga dilaksanakan agar tercapai cita-cita bangsa. Salah satu kekayaan yang ada di Indonesia adalah tanah yang pengaturannya diatur dalam UUPA. Pasal 32 ayat (2) PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan pembatasan dan pencegahan agar masalah pertanahan tidak berlarut-larut, yaitu 5 (lima) tahun. Tujuan dari pembatasan itu adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya tidak bisa dilaksanakan karena dalam undang-undang tidak ada batasan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Semarang. Hasil penelitian, penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertifikat diterbitkan bisa menggunakan jalur litigasi atau non litigasi. Kepastian hukum pemegang hak atas tanah dapat dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah. Kesimpulannya pembatasan penuntutan sengketa tanah masih belum bisa diterapkan, sehingga kepastian hukum hak atas tanah menjadi kurang terjamin.

Kata kunci : pembatasan; penuntutan; sengketa; tanah

A. Pendahuluan

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, tertuang dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.(UUD NRI 1945, 1945) Dengan demikian dapat diartikan bahwa segala yang ada di Negara ini adalah untuk kemakmuran rakyat, sehingga demikian dilaksanakan agar tercapai segala cita-cita bangsa. Salah satu kekayaan yang ada di Indonesia adalah tanah, tanah adalah bagian bumi terluar yang mempunyai satuan terbatas yaitu panjang dan lebar, yang dikuasai oleh Negara baik secara langsung maupun tidak langsung. (Harsono, 2008)

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. Setiap kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan sebagai penanda bukti tanah tersebut akan pemilikinya, dalam pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.(Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Pendaftaran tanah menggunakan beberapa sistem dalam pelaksanaannya, sistem ini merupakan representasi dari sejarah dan kebiasaan masyarakat dalam Negara tersebut. Sistem pendaftaran tanah dibedakan antara sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik sistem pendaftaran akta maupun hak, akta merupakan sumber data yuridisnya. (Harsono, 2008)

Tidak semua Negara menggunakan sistem yang sama dalam pendaftaran tanah, ada juga beberapa Negara yang menggunakan sistem yang lain atau bahkan mengkombinasikan sistem yang telah ada dengan tujuan mengambil kebaikan dan

mengurangi kelemahan dari keduanya. Sistem pendaftaran tanah erat kaitannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah, yang mana bersifat “terbuka” artinya bagi pihak yang berkepentingan dan memerlukan maka informasi mengenai data akan tanah bisa mengetahuinya. Kebanyakan Negara menggunakan sistem pendaftaran tanah positif dan negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka pasti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang menjadikan orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (Harsono, 2008)

Menurut sistem publikasi negatif surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Sehingga jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Selalu ada kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa berkepentingan dan bisa membuktikan sebaliknya. Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia bukanlah positif ataupun negatif, melainkan negatif yang mengandung unsur positif.

Beberapa hal yang harus dipahami dalam pendaftaran tanah adalah antara lain : pertama, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kedua, sertifikat hak atas tanah sebagai bukti hak yang merupakan perwujudan dari proses pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Ketiga, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem ini pada dasarnya kurang memberikan kepastian hukum apalagi perlindungan hukum baik kepada pemegang sertifikat, maupun pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah. Untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum sebaiknya UUPA menganut sistem publikasi positif. Keempat, yang dilindungi dengan adanya pendaftaran tanah adalah pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah,

pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyeleggara negara.(Hadisiswati, 2014)

Selalu akan bermunculan berbagai persoalan yang menjadikan semua sistem pendaftaran tanah tidak ada yang benar-benar sempurna, karena semua mempunyai kelemahan dan kelebihan masing-masing. Mengingat begitu krusialnya peran tanah bagi kehidupan manusia dalam upaya memenuhi kebutuhan pokok, maka tanah menjadi objek yang amat rentan terhadap permasalahan. Sampai dengan bulan September 2013, jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47,69% yang tersebar di 33 Propinsi seluruh Indonesia.

Melihat banyaknya permasalahan tanah di berbagai daerah, baik karena kesalahan prosedur ataupun pemeliharaan data pertanahan. kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah tercantum dalam tujuan pendaftaran tanah menjadi tidak berarti. Hal ini menjadi sesuatu yang kontradiktif antara peraturan dengan kenyataan, seolah peraturan pendaftaran tanah dibuat sedemikian fleksibel untuk dengan mudah disalah tafsirkan atau ditafsirkan berbeda dengan mengatasnamakan keadilan maka kepastian bisa dikesampingkan, padahal kepastian menjadi salah satu tujuan pendaftaran tanah.

Dalam Penyelesaiannya setiap permasalahan bisa dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi, itu sepenuhnya menjadi hak pihak-pihak yang berperkara. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya telah memberikan peraturan pembatasan dan pencegahan agar masalah pertanahan tidak berlarut-larut, berbunyi “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”(Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Maksud dari ayat ini adalah sertipikat harus diterbitkan untuk seseorang atau badan hukum dengan itikad baik menguasainya, sehingga diperlukan ketelitian dari pihak pemerintah dalam proses pendaftaran tanah. Sertipikat atas tanah bisa dilakukan penuntutan pelaksanaan haknya oleh pihak yang merasa mempunyai kepentingan dan dapat membuktikan sebaliknya, namun itu berlaku disebelum 5 tahun terhitung sejak sertipikat diterbitkan. Setelah 5 tahun dan tidak ada penuntutan hak di Kantor Pertanahan atau Pengadilan maka pihak yang merasa berkepentingan atas tanah tersebut tidak bisa melakukan penuntutan hak. Namun realita yang terjadi adalah begitu banyak permasalahan tanah yang diselesaikan di jalur litigasi maupun non litigasi yang telah melebihi 5 tahun dengan berbagai tipologi permasalahannya.

Pembahasan mengenai pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah dianggap penting, karena sejauh ini peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah masih mempunyai banyak celah untuk dimasuki. Agar kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin, meskipun disisi lain kita menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif sehingga sepanjang pihak lain bisa memberikan bukti yang lebih kuat maka tanah tersebut bisa berpindah kepemilikan, ini dinilai sebagai hal yang kontradiktif dengan tujuan pendaftaran tanah.

Kerangka Teori

Teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch. Hukum dibuat atau diciptakan mempunyai sasaran atau tujuan yang hendak dicapai, itulah tujuan hukum yang intinya mencapai masyarakat yang aman dan damai. Tujuan hukum adalah cita-cita dari peraturan yang berlaku dan ditaati di masyarakat, menurut Gustav Radbruch ada 3 tujuan hukum, yaitu : Keadilan (*Grechtmategheit*), Kepastian (*Doelmatigheit*), dan kemanfaatan (*Rechtmategheit*). (Sumekto, 2006). Bagi Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Diwaktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan.

Permasalahan

Berdasarkan paparan diatas, Penulis ingin menganalisis perihal penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan?
2. Apakah kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997?

Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian yang lain sebelumnya mengenai jaminan kepastian hukum bagi pemilik sertipikat hak atas tanah, seperti yang ditulis oleh Nurhadiyanto, dengan judul “Kepastian Hukum Dalam Pemilikan Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Purworejo.” Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka manfaat yang diperoleh adalah memperoleh adalah mendapatkan kepastian hukum, serta memudahkan pihak-pihak yang memerlukan informasi mengenai tanah tersebut, dan tertib administrasi pendaftaran tanah akan terlaksana. Pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik dan sistemik. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka kepastian hukum pemilik hak atas tanah bisa dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, salah satu caranya adalah melalui program PRONA, yang dilaksanakan di Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah pada tahun 2014.(Nurhadiyanto, 2016)Selanjutnya, salah satu penelitian yang pernah di tuliskan dalam bentuk jurnal adalah yang dilakukan oleh Novi Diana Silitonga (2017) dalam penelitian berjudul “Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Khususnya Tanah Hak Milik) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sikadau Provinsi Kalimantan Barat.” Hasil penelitian menunjukkan bahwa PRONA atau yang telah diubah menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang/ KBPN Nomor 35 tahun 2015 tentang percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap menjadi salah satu pilihan untuk menjamin kepastian hukum. Salah satu tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah dengan terjaminnya kepastian hukum pemilik tanah. Karena produk dari PTSL ini adalah sertifikat tanah, maka sertipikat tanah menjadi penting untuk dimiliki oleh pemilik tanah, karena kepastian hukum dapat terwujud.(Silitonga, 2017)Selain dua penelitian tersebut, penulis memberikan salah satu contoh jurnal lain sebagai bentuk orisinalitas penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Bambang Sugianto (2017) dalam Jurnal berjudul

“Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum di Kabupaten Kapahiang”. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa salah satu hambatan pemilik tanah dalam melakukan pendaftaran tanah adalah mengenai biaya yang mahal dan proses yang lama. Sehingga banyak dari pemilik tanah yang tidak mendaftarkan tanahnya dan masih menggunakan bukti pajak atau letter C sebagai bukti kepemilikan. Kepastian hukum menjadi kurang terjamin karena tidak dimilikinya bukti yang kuat yaitu sertifikat tanah. Oleh karena itu pemerintah menawarkan program pendaftaran tanah secara masal untuk pemilik tanah, sehingga kepastian hukum akan terwujud. (Sugianto, 2017)

Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian yang ditulis dalam bentuk jurnal dengan judul Penerapan Pembatasan Penuntutan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Pemegang Hak yang akan membahas pokok permasalahan bagaimana penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan dan apakah kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya dapat dilihat dari fokus atas pokok permasalahan yang akan dibahas, dalam penelitian yang dilakukan sebelumnya lebih memfokuskan pada pendaftaran tanah sebagai cara untuk mendapat kepastian hukum, sedangkan, penulis lebih memfokuskan mengenai pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagai upaya menjamin kepastian hukum pemegang hak.

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran atau pun suatu kelas peristiwa-peristiwa pada masa sekarang. (Nazir, 1999). Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 2002). Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis sosiologis tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk kepastian hukum pemegang hak. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif, yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan,

gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara gambaran tersebut (Amirudin & Asikin, 2013). metode yang biasanya dimanfaatkan oleh peneliti adalah wawancara, pengamatan, dan pemanfaatan dokumen. Dalam penelitian ini, untuk mendapatkan data yang diperlukan dari sumber data di atas, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, Studi kepustakaan.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan.

Permasalahan pertanahan yang muncul disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah : Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Demi kepastian hukum pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. (Effendie, 1983). Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

tanah disebutkan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, informasi pihak lain yang membutuhkan, dan sebagai tertib administrasi.

Pasal 19, 23, 32 dan Pasal 38 dari Undang-undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah dan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor. Surat Keputusan VI/5/ Ko (SK.MA.No.SK VI/5/Ko tentang Pendaftaran Hak Penguasaan dan Hak Pakai) dan Peraturan Menteri Agraria No.1 Tahun 1966 (PMA No.1/1966) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 1977 (PMDN No.1/1977) untuk terlaksana kepastian hukum terhadap hak atas tanah, maka diadakan pendaftaran tanah. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- (1) *Torrens System*, (Sederhana, efisiensi dan murah);
- (2) Asas negatif, (Sertifikat bisa dibatalkan melalui Pengadilan);
- (3) Asas publisitas, (dapat memintak informasi masalah pertanahan);
- (4) Asas spesialisitas, (jelas kedudukan dan lokasi dari tanah);
- (5) Kepastian Hukum, (adanya perlindungan hak milik terhadap masyarakat);
- (6) Kepastian Lembaga (hanya satu lembaga pendaftaran tanah ATR/BPN).(Soetiknjo, 1994)

Menurut Sir Charles Fortescue-Brickdate,(Supriadi, 2008)ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah agar tercapai tujuan pendaftaran tanah. Jika ke 6 hal tersebut tidak terpenuhi maka permasalahan pertanahan akan timbul, ke 6 hal tersebut yaitu :

- (1) *Security*, atau keamanan sehingga seseorang akan merasa aman karena membeli tanah atau mengikatkan tanah tersebut dengan jaminan hutang;
- (2) *Simplicity*, sederhana sehingga dapat dimengerti oleh masyarakat;
- (3) *Accuracy*, ketelitian harus menjadi hal yang utama dalam pendaftaran tanah, agar kebenaran data bisa dipertanggung jawabkan;
- (4) *Expedition*, lancar sehingga menghindari hal yang berlarut-larut dalam pendaftaran tanah;
- (5) *Cheapness*, artinya dengan biaya terjangkau;
- (6) *Suitability to circumstances*, tetap berharga baik sekarang maupun nanti;
- (7) *Completeness of the record*, terdiri dari perekaman harus lengkap dan pendaftaran harus didasarkan atas keadaan waktu didaftarkan;

Dalam perjalanan kepemilikan hak atas tanah, terkadang ada masalah muncul yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Permasalahan tersebut dapat berupa sengketa, konflik, atau perkara yang menjadikan tanah sebagai objeknya.

Penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah sama dengan perkara yang lain, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Karena dalam menjalankan kewajibannya hakim tidak boleh menolak perkara yang diajukan kepadanya, dan hakim tunduk kepada Undang-Undang Kehakiman bukan PP Nomor 24 tahun 1997. Tahapan berperkara dalam pengadilan umum (jalur litigasi) adalah sebagai berikut:

1. Upaya Perdamaian.

Sebelum pemeriksaan perkara, hakim diwajibkan mengusahakan perdamaian antara para pihak berperkara (Pasal 154 R.Bg), dan jika tidak damai dilanjutkan dengan mediasi. Dalam mediasi ini para pihak boleh menggunakan hakim mediator yang tersedia di Pengadilan Agama tanpa dipungut biaya, kecuali para pihak menggunakan mediator dari luar yang sudah punya sertikat, maka biayanya seluruhnya ditanggung kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan mereka. Apabila terjadi damai, maka dibuatkan akta perdamaian (*Acta Van Verglijck*). Akta Perdamaian ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim, dan dapat dieksekusi, tetapi tidak dapat dimintakan banding, kasasi dan peninjauan kembali. Apabila tidak terjadi damai dalam mediasi, baik perkara perceraian maupun perkara perdata umum, maka proses pemeriksaan perkara dilanjutkan.

2. Pembacaan Surat Gugatan.

Sebelum surat gugatan dibacakan, yang dimaksud dengan gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat ke pengadilan. Gugatan umumnya terdiri dari 2 pihak atau lebih, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Suatu gugatan yang diajukan ke pengadilan harus mempunyai alasan yang kuat, apa bila gugatan tidak memiliki alasan yang kuat maka dalam persidangan akan berakibat tidak dikabulkannya gugatan oleh hakim. (Sarwono, 2012).

Syarat pembacaan gugatan adalah sebagaimana Pembacaan gugatan dilakukan penggugat atau kuasanya Harus menggunakan bahasa yang baik dan benar Bila perlu menggunakan penerjemah. (Samosir, 2011). Setelah dibacakan dan tidak ada perubahan maka selanjutnya proses persidangan akan dilanjutkan ke jawaban pihak tergugat.

3. Jawaban Tergugat/Turut Tergugat.

Setelah gugatan dibacakan, kemudian Tergugat diberi kesempatan mengajukan jawabannya, baik ketika sidang hari itu juga atau sidang berikutnya. Jawaban tergugat dapat dilakukan secara tertulis atau lisan (Pasal 158 ayat (1) R.Bg).(Samosir, 2011).

4. Replik Penggugat.

Setelah Tergugat menyampaikan jawabannya, kemudian si penggugat diberi kesempatan untuk menanggapi sesuai dengan pendapat penggugat. Pada tahap ini mungkin penggugat tetap mempertahankan gugatannya atau bisa pula merubah sikap dengan membenarkan jawaban/bantahan tergugat.(Samosir, 2011).

5. Duplik Tergugat/Turut Tergugat.

Duplik adalah balasan tergugat/turut tergugat menanggapi replik penggugat. Duplik diajukan sebelum memasuki tahapan pemeriksaan bukti. Secara etimologis. Du artina dua dan pliek :jawaban. Brtti jawaban tergugat atas replik penggugat.(Samosir, 2011).

6. Pembuktian.

Pada tahap ini, penggugat dan tergugat diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan bukti-bukti, baik berupa bukti surat maupun saksi-saksi secara bergantian yang diatur oleh hakim.

Pada tahap ini penggugat dan tergugat diberikan kesempatan yang sama dalam mengajukan alat-alat bukti. Perkataan embuktian berarti mempunyai arti mempertimbangkan secara logis mengenai kebenaran suatu fakta atau peristiwa berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum pembuktian yang berlaku.(Samosir, 2011).

7. Kesimpulan Para Pihak.

Pada tahap ini, baik penggugat maupun tergugat diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan pendapat akhir yang merupakan kesimpulan hasil pemeriksaan selama sidang berlangsung menurut pandangan masing-masing. Kesimpulan yang disampaikan ini dapat berupa lisan dan dapat pula secara tertulis. Kesimpulan bukan sesuatu yang wajib hal ini lahir dari kebiasaan dan tidak ada yang mengaturnya.(Samosir, 2011).

8. Musyawarah Majelis Hakim.

Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim bersifat rahasi (Pasal 19 ayat (3) UU No. 4 Tahun 2004). Dalam rapat permusyawaratan majelis hakim

,semua hakim menyampaikan pertimbangannya atau pendapatnya baik secara lisan maupun tertulis. Jika terdapat perbedaan pendapat, maka diambil suara terbanyak, dan pendapat yang berbeda tersebut dapat dimuat dalam putusan (*dissenting opinion*).

9. Putusan Hakim.

Setelah selesai musyawarah majelis hakim, sesuai dengan jadwal sidang, pada tahap ini dibacakan putusan majelis hakim. Setelah dibacakan putusan tersebut, penggugat dan tergugat berhak mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan. Apabila penggugat/tergugat tidak hadir saat dibacakan putusan, maka Juru Sita Pengadilan Agama akan menyampaikan isi/amar putusan itu kepada pihak yang tidak hadir, dan putusan baru berkekuatan hukum tetap setelah 14 hari amar putusan diterima oleh pihak yang tidak hadir itu.

2. Kepastian hukum pemegang hak atas tanah dapat dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah apa yang seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan (*Ius Constituendum*). Undang-Undang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi manusia dalam bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun hubungan dengan masyarakat. Aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam bertingkah laku terhadap individu. Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.(Marzuki, 2008)

Tujuan hukum adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang *substantive* adalah keadilan.(Rato, 2010)

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai dasar, yaitu :

- (1) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut pandang yuridis.
- (2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), asas ini meninjau dari sudut pandang filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- (3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Dalam hal ini peneliti akan mengemukakan hasil penelitian mengenai kepastian hukum pemegang hak yang dijamin oleh pembatasan penuntutan hak atas tanah.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. (Syahrani, 1999)

Menurut Prayitno, mengenai kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jawaban saya BISA, sangat bisa. Karena prinsip kami adalah mempertahankan produk. Produk dari kami yaitu sertipikat tanah yang dalam hal ini dijadikan objek permasalahan tentu telah melalui syarat dan prosedur yang benar dan kepastian akan sangat terjamin dengan diterapkannya pembatasan sebagaimana pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997. (wawancara Prayitno selaku Kepala Seksi Sengketa, Perkara dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tanggal 2 Juni 2015).

Keterangan lain mengenai pembatasan penuntutan hak atas tanah dalam PP No 24 tahun 1997 didapatkan peneliti dari Kepala Sub Seksi Sengketa, Perkara, dan Konflik.

Menurut Dwi Sugeng Riyadi, mengenai kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah bisa. Selama pihak tersebut bisa membuktikan kepemilikan sertipikat

dengan benar, tidak ada masalah menyangkut mengenai kepastian hukum”.(wawancara Dwi Sugeng Riyadi selaku Kepala Sub Seksi Sengketa, Perkara dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tanggal 3 Juni 2015).

Kepastian hukum adalah dasar dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara. Menurut Pendapat Soehino dalam Bukunya yang berjudul Ilmu Negara, Kepastian Hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dalam bukunya tersebut Soehino juga mengutip pendapat Krabe yang mengatakan, “bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin melainkan kekuasaan itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan hak maupun wewenang” (Soehino, 1998).

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum dapat ditemukan dalam buku M. Yahya Harahap yang berjudul Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP, yang menyatakan bahwa kepastian hukum dibutuhkan didalam masyarakat demi terciptanya ketertiban dan keadilan. “Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri” (Harahap, 2006).

Dari hasil yang diperoleh dikatakan bahwa kepastian hukum bisa dijamin oleh diterapkannya pembatasan penuntutan sebagaimana pasal 32 ayat 2 PP No 24 tahun 1997. Karena dengan diadakannya pembatasan maka kepastian pemegang sertifikat akan jelas dan bisa dipercaya. Para pihak juga akan melakukan perbaikan agar lebih baik dalam pelaksanaannya, pihak pemilik tanah dan Negara dalam hal ini kantor Pertanahan akan lebih teliti dan hati-hati dalam proses sertifikat sebagaimana asas aman dalam pendaftaran tanah. Untuk pihak yang merasa dirugikan akan bisa dengan cepat mengetahui dan segera melakukan proses keberatan baik mengajukan gugatan atau keberatan di Kantor Pertanahan atau pengadilan dengan mengetahui batasan diperbolehkannya melakukan gugatan, tidak tanpa batas seperti sekarang ini.

Yang paling penting adalah konsistensi dari peraturan yang telah dibuat, seharusnya peraturan dibuat untuk ditaati bukan dikesampingkan dengan alasan yang tidak jelas. Alasan yang paling kuat mengapa tidak diterapkan pembatasan penuntutan dalam pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 adalah bentuk peraturan tersebut masih sebatas Peraturan Pemerintah (PP) belum menjadi Undang-undang. Seandainya Peraturan Pemerintah (PP) tersebut telah menjadi Undang-undang maka

kekuatannya akan lebih besar dan pembatasan bisa dilakukan dengan dasar Undang-undang tersebut. Sehingga dengan demikian jaminan kepastian hukum bisa terlaksana.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh maka dapat ditarik simpulan bahwa penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelahsertipikat diterbitkan adalah sama seperti penyelesaian permasalahanpertanahan yang muncul 5 tahun sebelum sertipikat diterbitkan. Hal tersebutkarena pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan di Pengadilan dan mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan.

Dengan diterapkannya pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanahbisa menjamin kepastian hukum dan keadilan, karena pihak yang merasadirugikan dan mengajukan gugatan akan lebih cermat dan tanggap. Negarasebagai pelaksana pendaftaran tanah akan lebih teliti dan menerapkan asasasas pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga akanmenghasilkan sertipikat yang sempurna. Pihak pemilik hak atas tanah jugatidak akan terlarut-larut waswas akan kelangsungan tanahnya. Sertapembatasan penuntutan hak atas tanah tidak bisa diterapkan meskipun dalamPasal 32 (2) PP No. 24 tahun 1997 telah mengatur mengenai pembatasan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amirudin, & Asikin, Z. (2013). *Pengantar Metode penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Effendie, B. (1983). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit Alumi.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Jurnal Ahkam IAIN Tulungagung*, Vol. 2(1), 118–146.
- Harahap, M. Y. (2006). *hukum acara perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Moleong, J. L. (2002). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nazir, M. (1999). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nurhadiyanto. (2016). Kepastian Hukum Dalam Pemilikan Tanah Melalui Proyek Operasi

- Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Purworejo. *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 23(45), 5–24.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*, (1997).
- Rato, D. (2010). *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: PT Presindo.
- Samosir, D. (2011). *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata.*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Sarwono. (2012). *Hukum Acara Perdata dan Prektek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Silitonga, N. D. (2017). Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Khususnya Tanah Hak Milik) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sekadau Provinsi Kalimantan Barat. *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*.
- Soehino. (1998). *Ilmu Negara*. Yogyakarta: Liberty.
- Soetiknjo, I. (1994). *Politik Agraria Nasional dan Pembangunan Hukum Nasional*. Yogyakarta: Gajaah Mada University Press.
- Sugianto, B. (2017). Pendaftaran Tanah Adat Untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kabupaten Kapahiang. *Jurnal Panorama Hukum*, Vol.2(No. 2), 1–18.
- Sumekto, F. A. (2006). *Hukum Dalam Lintas Sejarah*. Lampung: Indepth Publising.
- Supriadi. (2008). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- UUD NRI 1945. *Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.*, (1945).

Jurnal

- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Jurnal Ahkam IAIN Tulungagung*, Vol. 2(1), 118–146.
- Nurhadiyanto. (2016). Kepastian Hukum Dalam Pemilikan Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Purworejo. *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 23(45), 5–24.
- Silitonga, N. D. (2017). Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Khususnya Tanah Hak Milik) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sekadau Provinsi Kalimantan Barat. *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*.
- Sugianto, B. (2017). Pendaftaran Tanah Adat Untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kabupaten Kapahiang. *Jurnal Panorama Hukum*, Vol.2(No. 2), 1–18.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* , (1997).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

UUD NRI 1945. *Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.* , (1945).