



.....  
**IMPLEMENTASI PASAL 32 AYAT 2 PP NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN  
TANAH, STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 179/PDT/2018/BDG**

Oleh

**Satriawan Nurtanto**

**Universitas mataram**

**Email: [satriawan.nurtanto@gmail.com](mailto:satriawan.nurtanto@gmail.com)**

**Abstrak**

Berdasarkan Pasal 32 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat yang telah timbul selama 5 Tahun dengan adanya unsur iktikad baik, maka sertipikat tersebut tidak dapat diganggu gugat. Sedangkan melihat kasus yang terjadi banyak sertipikat yang telah timbul lebih dari 5 tahun masih dapat digugat adapun permasalahannya adalah Bagaimana implementasi Pasal 32 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada putusan pengadilan, Nomor 179/Pdt/2018/Bdg dan Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang berkaitan dengan pasal 32 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penelitian ini bertujuan mengetahui implementasi Pasal 32 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Putusan Pengadilan dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 179/Pdt/2018/Bdg, metode penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini yaitu Penelitian hukum Normatif, karena mengkaji Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan Sertipikat timbul selama 5 tahun, Pendekatan yang digunakan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan konsep, dan Pendekatan Kasus, hasil dari Penelitian ini Pertama terdapat 4 unsur dalam Pasal 32 Ayat 2 yaitu 1. Undur perolehan hak 2. Unsur sertipikat timbul selama 5 tahun 3. Unsur iktikad baik 4. Unsur menduduki tanah secara terus menerus, dalam kasus yang terjadi terdapat 3 unsur yang terpenuhi yaitu unsur perolehan hak yang didapatkan dari jual beli, kemudian unsur sertipikat telah timbul selama 5 tahun, dan sertipikatnya sudah timbul sejak Tahun 1979, unsur iktikad baik, dalam proses jual beli pihak penggugat dapat dikatakan pembeli yang beriktikad baik. Namun hakim tidak menggunakan Pasal 32 Ayat 2 dalam memutus Perkara tersebut, Kedua, hakim hanya mempertimbangkan unsur tidak menduduki tanah secara terus menerus, yang dilakukan oleh pihak penggugat, sedangkan pihak penggugat, telah memiliki sertipikat yang sah yaitu diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan memenangkan pihak tergugat yang menduduki tanah tersebut.

**Kata Kunci : Sertipikat timbul selama 5 tahun, Tanah & Pasal 32 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997**

**PENDAHULUAN**

PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi PP tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

**Open Journal Systems**

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.

2. Dalam hal 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

**Vol.14 No.5 Desember 2019**



tersebut apabila dalam jangka 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.

Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya :

- a. Sertipikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat tanah tersebut;
- c. sejak lima tahun diterimanya sertipikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertipikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut sebenarnya bukan merupakan suatu ketentuan baru, karena konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya PP Nomor 24 tahun 1997. Konsep yang digunakan dalam pasal ini adalah "*rechtsverwerking*" yang sudah diterapkan sebelum PP 24 tahun 1997 berlaku bahkan jauh sebelum UUPA ada.

Adapun *esensi* Pasal 32 ayat (2) ialah sertifikat yang telah timbul selam 5 tahun, dan dengan "itikad baik", sedangkan tolak ukur itikad baik disini ialah soal procedural, maka sertifikat tersebut dianggap syah dan tidak dapat diganggu gugat, berkaca dalam putusan Nomor

**Vol.14 No.5 Desember 2019**

179 K/Pdt/2017 *rechverwerking* tersebut tidak dijalankan,

berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti dan membahas sejauh mana implementasi dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Study Putusan Pengadilan Nomor Nomor 179/Pdt/2018/Bdg

## LANDASAN TEORI

### Teori kepastian Hukum

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.

Jan Michiel Otto yang mengemukakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat yaitu:

- a. Ada aturan yang jelas dan konsisten
- b. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya
- c. Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut
- d. Hakim-hakim mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum
- e. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan

Dalam isu hukum yang dibahas dalam penelitian ini, penulis melihat sudah adanya keselarasan antara hukum positif di Indonesia dalam hal ini yaitu KUH Perdata dan Undang-

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

**Open Journal Systems**



Undang Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dimana dalam aturan ini khususnya dalam pasal 32 ayat 2, mengatur tentang tanah yang sudah timbul sertifikat selama 5 tahun secara iktikad baik, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat, sedangkan dalam peraktek yang terjadi dimasyarakat, banyaknya timbul permasalahan yang menyangkut tanah pada umumnya dan sertifikat khususnya. Sehingga teori ini menurut penulis sangat tepat sebagai pisau analisis dalam membahas permasalahan implementasi pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendafftaran tanah.

Dalam isu hukum yang dibahas dalam penelitian ini, penulis melihat sudah adanya keselarasan antara hukum positif di Indonesia dalam hal ini yaitu KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dimana dalam aturan ini khususnya dalam pasal 32 ayat 2, mengatur tentang tanah yang sudah timbul sertifikat selama 5 tahun secara iktikad baik, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat, sedangkan dalam peraktek yang terjadi dimasyarakat, banyaknya timbul permasalahan yang menyangkut tanah pada umumnya dan sertifikat khususnya. Sehingga teori ini menurut penulis sangat tepat sebagai pisau analisis dalam membahas permasalahan implementasi pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendafftaran tanah.

### **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan Jadi dalam hal ini perlindungan hukum berkaitan erat dengan pemenuhan hak dan kewajiban.

Penulis mencoba menganalisis bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang telah memenuhi kewajibannya secara iktikad baik, apakah dalam praktek yang terjadi, khususnya pada putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap, seseorang tersebut mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai atau tidak.

### **Teori Efektivitas Hukum**

Menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektivitas atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 hal yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri atau undang-undang
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau fiterapkan
5. faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan ras yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup.

Berdasarkan teori tersebut penulis ingin

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif karena mengkaji peraturan pemerintah yang berkaitan dengan sertipikat telah timbul selama 5 tahun dengan iktikad baik. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang Dasar dengan Undang-



Undang, atau antara Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang yang lain

## 2. Pendekatan konsep (*conceptual approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menggunakan konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang berkaitan dengan penelitian ini

## 3. Pendekatan kasus (*casse approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Implementasi Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Putusan Pengadilan Nomor 179/Pdt/2018/Bdg

#### a. Duduk Perkara

Terdapat tanah sengketa seluas 922 m<sup>2</sup> yang dahulunya tanah tersebut ialah tanah *eighendom* dan dijadikan rumah dinas Kepolisian Republik Indonesia setelah Indonesia Merdeka, kemudian dijual oleh salah satu Perwira Kepolisian yang menduduki tanah tersebut dengan surat Insruksi Kepolisian, kepada ayah penggugat yang dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris dan memiliki akta jual beli, kemudian tanah tersebut dibuatkan sertifikat oleh ayah penggugat, sejak tahun 1979 tanah tersebut tidak pernah diduduki oleh penggugat dan tanah tersebut masih merupakan rumah dinas kepolisian sampai saat ini,

Berdasarkan uraian dalam kronologis kasus Putusan Nomor 179/Pdt/2018/bdg

#### b. Proses peralihan hak

Dari tanah obyek aquo ialah pihak penggugat berasal dari tanah waris yang dimana tanah tersebut telah dibeli oleh ayahnya

berdasarkan akta jual beli Notaris di Jakarta, pada tanggal 5 Juli 1963, Akta Nomor : 9 yang dimana tanah tersebut dibeli dari salah satu perwira polisi, Adapun peralihan hak dapat diperoleh berdasarkan :

### 1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu :

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 ayat (2) UUPA) yang meliputi :
  - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
  - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
  - c. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.



2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah belum beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli,

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

Open Journal Systems

maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Syarat cakap. Artinya, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang-orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampunan.
3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

### c. Sertifikat Yang Syah/ telah timbul selama 5 tahun

Dalam proses timbulnya sertifikat dikenal berbagai sistem yaitu salah satunya adalah system publikasi negative dan positif dalam system publikasi positif yang dikedepankan adalah pendaftaran hak sedangkan dalam system publikasi negative yang dikedepankan adalah akta, yang dianut oleh Negara Indonesia yaitu kedua system ini akan berbeda dengan Negara Amerika sebagai salah satu penganut system publikasi positif yang hanya mengedepankan persoalan pendaftaran hak.

- a. Sistem Publikasi Negatif (Registration of Deeds) Dalam sistem publikasi negatif pada sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran



Tanah (PPT) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum dalam akta (pasif). Akta pada sistem pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat bukti peristiwa atau perbuatan hukum yang bersifat kuat. Setiap terjadi perubahan sertifikat tanah, maka wajib dibuatkan akta baru dan data yuridis yang diperlukan harus dicari di dalam akta-akta yang bersangkutan. Akan tetapi, untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan title search yang dapat memakan waktu dan biaya karena menggunakan bantuan ahli. Selain itu, negara tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat adalah benar, selama tidak dibuktikan dengan alat bukti lain. Apabila data dalam sertifikat tidak benar, baik kesalahan register ataupun penipuan, maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan. Namun demikian, pada sistem publikasi negatif ini, negara tidak memberikan kompensasi ganti rugi kepada pihak-pihak yang kehilangan hak atas tanahnya akibat kesalahan register ataupun penipuan.

- b. Sistem publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanah (registration of titles) dikenal sebagai Sistem Torrens (Carruthers, 2015). Sistem Torrens (The Real Property Art) berasal dari Australia Selatan. Kata "Torrens" merujuk pada nama penemu sistem pendaftaran ini, yaitu Robert Richard Torrens pada tahun 1858 (International Land System, 2009). Sistem publikasi positif merupakan perbaikan atau penyempurnaan dari sistem pendaftaran sebelumnya. Perbaikan kualitas sistem pendaftaran tanah ini ditunjukkan dengan adanya kemudahan bagi para pemilik tanah untuk memperoleh data yuridis tanpa harus melakukan title search pada akta-akta yang ada serta memberikan kepastian hukum pada tanah yang didaftarkan (Xavier, 2011; Carruthers, 2015). Sistem publikasi positif meliputi identifikasi satu atau banyak bidang tanah dan menentukan siapa orang atau organisasi apa yang dapat memiliki hak atas sebidang tanah tersebut, yang kemudian

dicatat dalam register tanah. Sebelum melakukan pencatatan, Pejabat Pendaftaran Tanah melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum dalam akta sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam Buku Tanah (bersifat aktif) serta menyusun semua hal yang berkaitan dengan pencatatan hak tanah, seperti hak gadai, easements, hipotek, sewa, dan perjanjian. Pencatatan kepemilikan atas tanah meliputi pencatatan nomor seri, lokasi, dan batas-batas bidang tanah yang ditandai pada peta serta nama pemiliknya (Dale, 1995). Dalam sistem pendaftaran tanah publikasi positif terdapat penerbitan sertifikat hak atas tanah (certificate of title) yang digunakan sebagai alat bukti pemegang hak atas tanah yang didaftarkan. Sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat (indefeasible). Bahkan, negara menjamin bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat adalah benar. Dengan demikian, apabila ternyata terdapat kesalahan prosedur dalam pendaftarannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang mungkin lebih berhak,

Dalam hal sertifikat timbul selama 5 tahun pemerintah memerikan pembatasan waktu yang dimana waktu tersebut memiliki dua system yaitu

#### 1. *Torrens* Negatif

Sebelum masa 5 (lima) tahun, sertipikat itu dapat dibatalkan selama bisa dibuktikan kepemilikan.

#### 2. *Torens* Positif.

Setelah berlaku 5 (lima) tahun sertipikat tersebut tidak dapat dibatalkan.

Kedua system ini bertujuan sebagai bentuk kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada pemegang hak.

#### d. Iktikad baik (*Bona Fides*)

Secara teoretis, sengketa jual beli tanah antara Pemilik Asal, melawan Pembeli Beritikad Baik dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin nemo plus iuris transferre (ad

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>



.....  
alium) potest quam ipse habet (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan Pemilik Asal, berhadapan dengan asas bona fides (itikad baik) yang melindungi Pembeli Beritikad Baik. Posisi hukumnya memang sepertinya dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (Penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil Pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai Pemilik (baru), meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang (semestinya) tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak dianggap tidak sah dan Pemilik Asal tetap menjadi pemilik sahnya. Lalu, pertanyaan mendasarnya, dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum? Apakah (1) pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya? atau (2) pembeli yang mengaku beritikad baik? Apa yang menjadi dasar hukumnya

Sejauh ini, MARI telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak." Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa: "Pemegang Hak Tanggungan Beritikad Baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak." Dari putusan-putusan yang berhasil ditelusuri (sebagaimana terlampir), terdapat 49 putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan telah beritikad baik. Alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli melalui notaris/PPAT atau melalui pelelangan umum. Dalam 9 dari 12 putusan di antaranya dinyatakan bahwa Pembeli

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

Open Journal Systems

Beritikad Baik, jika pembeli membeli tanah di hadapan PPAT (PPAT). Sedangkan terkait pelelangan umum, 12 dari 14 putusan menyatakan bahwa pembeli telah beritikad baik. Sementara itu, di dalam 20 putusan lainnya, dalil tersebut ditolak. Alasannya, pembeli dianggap kurang cermat memeriksa status tanah objek jual beli, atau tanah obyek jual beli masih dalam sengketa. Pembeli yang melakukan jual beli di hadapan PPAT atau melalui pelelangan umum, ternyata juga tidak selamanya dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini terjadi, apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian atau jika (BPN) telah memperingatkan status tanah yang semestinya tak dapat diperjualbelikan. Sehubungan dengan tanah lelang, pembeli dianggap tidak beritikad baik,

Berdasarkan penjelesan yang dituturkan dalam penjelesan hukum pembeli beritikad baik yang kaitannya dengan kasus aquo bahwa pembeli memang melakukan pembelian tanah melalui Akta Notaris, namun pihak pembeli tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik karena tanah yang dibeli merupakan tanah eighendom kemudian di ambil oleh Negara dan dijadikan rumah dinas Kepolisian, walaupun secara dasar hukum tanah tersebut tidak memiliki alas hak, dan tanah tersebut dijual oleh seseorang oknum perwira kepolisian yang sejatinya penjual tanah tersebut tidak memiliki hak atas tanah yang diperjual belikannya.

#### **e. Menduduki Tanah Secara Terus Menerus**

Secara yuridis memang unsur menduduki tanah tersebut belum ada diatur oleh undang-undang terkecuali tanah yang diterlantarkan, dan diduduki oleh individu dan tidak adanya pihak yang merasa dirugikan karena didudukinya tanah tersebut, dalam hal ini jangka waktu tersebut yaitu 20 tahun dan secara terus menerus,

Dalam Pasal 32 ayat 2 PP. No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur terkait soal terbitnya sertifikat hak atas tanah selama 5 tahun dan secara iktikad baik maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat, namun yang menjadi perdebatan persoalan iktikad baik, apakah yang menjadi tolak ukur iktikad baik tersebut hanya persoalan procedural, menurut



.....

pernullis kita tidaka harus terjebak dalam pemikiran yang hanya persoalan prosedural, apabila iktikad buruknya berada pada penjual tanah, dan pembeli tersebut telah melakukan pengecekan data yuridis dan data fisik namun kemudian ternyata data fisiknya palsu, lalu apakah pembeli tersebut kita katakan pembeli yang beriktikad tidak baik, tentunya tidak.

Berkaitan dengan menduduki tanah secara terus menerus, pada kasus aquo, memang pihak penggugat tidak melakukannya selama 17 tahun, dan hanya unsur tidak menduduki tanah yang tidak dilakukan oleh pihak penggugat.

Berdasarkan uraian diatas penulis menarik kesimpulan,

- a. Perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh penggugat ialah benar menurut hukum yaitu melalui waris, dan tanah obyek aquo tersebut dibeli oleh ayahnya berdasarkan akta jual beli Di Jakarta Nomor: 9.
- b. Sertifikat yang timbul atas obyek tanah aquo, telah sesuai dengan procedural hukum, yaitu sertifikat tanah tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Daerah.
- c. Iktikad baik yang dilakukan oleh ayah penggugat ialah, dengan cara membeli tanah tersebut sesuai dengan procedural hukum. Yaitu dengan membeli tanah tersebut dari perwira polisi.
- d. Mengusai tanah, syarat ini memang tidak terjadi pada kasus aquo,

## **2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor 179/Pdt/2018/Bdg**

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi, Nomor. 14/Pdt.G/2017/PN.Skb., diucapkan pada tanggal 27 Februari 2018, dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum

Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Turut Tergugat 8 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi, tanggal 27 Februari 2018, Nomor. 14/Pdt.G/2017/PN.Skb., Kuasa Hukum PARA PEMBANDING semula Tergugat dan Para Turut Tergugat hadir, maka permohonan banding dari PARA PEMBANDING semula Tergugat dan Para Turut Tergugat, telah diajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan diucapkan, karenanya sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947, Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan banding dari kuasa hukum PARA PEMBANDING semula Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, PEMBANDING semula Tergugat dan Para Turut Tergugat, dalam memori banding tertanggal 9 Maret 2018, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT dan PARA TURUT PEMBANDING - SEMULA PARA TURUT TERGUGAT, sangat keberatan dengan pertimbangan tentang hukum yang dijadikan dasar dalam mengambil keputusan tersebut diatas, adapun keberatan tersebut adalah :

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Gugatan Penggugat Daluwarsa Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "Setelah berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 maka secara otomatis mencabut ketentuan tentang tanah peninggalan Belanda termasuk ketentuan tentang dalam buku II KUHPerdara, termasuk ketentuan



Agusitive Verjaring... "Bahwa faktanya adalah Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya masih mengeluarkan putusan putusan tentang Daluwarsa setelah berlakunya UndangUndang No 5 Tahun 1960 yaitu :

- a. Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik". Putusan MA No. 499K/Sip/1970 (4 Pebruari 1970):
- b. "Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW)". (MA 19 April 1972 No. 26K/Sip/1972).
- c. "Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat contant, sedangkan pendaftaran menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif" (MA 29 Agustus 1970 No. 123K/Sip/1970.).
- d. "Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat i adalah tanpa ijin penggugat, namun karena la membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut." (MA 21-1-1974 No. 695K/Sip/1973).
- e. "mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang tergugat pembeding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa". (MA 9-12-1975: No. 295K/Sip/1973).
- f. "Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat

dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya(rechtsverwerking)". (MA11-12-1975 No. 200K/Sip/ 1974).

- g. Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum". (MA 29-1- 1976 No.783K/Sip/1973).

Dari yurisprudensi MA ini membuktikan dari sisi akibat, bahwa daluwarsa mempunyai persamaan dengan rechtsverwerking. Daluwarsa mengacu pada lamanya waktu tertentu menyebabkan hapusnya hak disatu pihak atau diperolehnya hak dipihak lain. Demikian juga rechtsverwerking sebagaimana dalam hukum adat mengacu pada pelepasan hak yang didasarkan berlangsungnya jangka waktu yang lama tertentu. Sementara dipihak lain memperoleh/menimbulkan sesuatu hak. Substansi kedua-duanya sama yakni:

- (1) bergantung pada lamanya waktu tertentu, dan
- (2) akibat hukumnya juga sama yakni disatu pihak, hapusnya hak (hukum perdata) atau pelepasan hak (hukum adat), dan dipihak lain memperoleh hak.

Dari penjelasan tersebut jeias bahwa didalam hukum adat juga ada lembaga Daluwarsa dan Rechtsverwerking hanya istilahnya saja : pelepasan hak yang didasarkan berlangsungnya jangka waktu yang lama tertentu. Sementara dipihak lain memperoleh/menimbulkan sesuatu hak.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 menentukan bahwa Penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih secara berturut turut mendapat



perlindungan hukum sebagai Pemilik sepanjang dilakukan dengan itikad baik. Bahwa ketentuan ini membuktikan bahwa lembaga Daluwarsa dan Rechtsverwerking diadopsi dalam peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dari hal-hal dan uraian tersebut diatas terbukti bahwa gugatan Daluwarsa.

Melanggar Azas Kemanfaatan (Rechtverwerking).

Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "Menimbang bahwa dalam praktek Peradilan, sebagaimana Yurisprudensi yang dikemukakan Tergugat dan Turut Tergugat 1-7, pengakuan atas lembaga Rechtverwerking bukanlah dialamatkan kepada tanah yang diatasnya telah terbit suatu hak keaemilikan sebaaaimana perkara aquo,..." Bahwa pertimbangan tersebut benar apabila terbitnya hak kepemilikan tersebut : sah namun terbitnya hak kepemilikan atas tanah aquo cacat hukum/tidak sah karena :

- a. Asal usul perolehan tanah oleh Tan Swan Nio isteri Lie Hok Sing tidak jelas apakah dari jual beli, hibah, wasiat atau pelepasan hak.
- b. Perolehan tanah oleh Tan Swan Nio isteri Lie Hok Sing pada tanggal 5 Februari 1955 melanggar ketentuan Undang-undang Darurat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1952 Tentang Pindahan dan Pemakaian Tanah-Tanah dan Barang-barang Tetap yang lainnya yang mempunyai Titel Menurut Hukum Eropa.
- c. Bahwa Status Kewarganegaraan Tan Swan Nio isteri Lie Hok Sing pada saat berlakunya Undang-undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 adalah Stateless atau tidak mempunyai kewarganegaraan. Sementara status Lie Hok Sing (suaminya) pada tanggal berlakunya UUPA yaitu tanggal 24 September 1960 adalah Double Kewarganegaraan atau Berkewarganegaraan Ganda.
- d. Bahwa terbitnya Sertifikat nomor : 49 vane diterbitkan pada tanggal 30-3-1962 tanpa

dokumen permohonan pendaftaran tanah / warkah permohonan tanah tidak ada maka penerbitannya adalah BATAL DEMI HUKUM/CACAT/TIDAK SAH atau patut diduea PALSU.

- e. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menguasai seharipun tanah aquo oleh karenanya tidak memenuhi syarat Pendaftaran Tanah.
- f. Bahwa luran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang dilanjutkan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun ke tahun dibayar oleh orang tua PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT hingga wafatnya dan diijutkan oleh PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT sampai dengan sekarang.
- g. Bahwa perolehan hak atas tanah TERBANDING - SEMULA PENGGUGAT terbukti hasil kolusi dengan M. AMIN MAHMUD (Kepala Perwakilan Baiai Harta Peninggalan di Sukabumi waktu itu) yang telah menyalahgunakan wewenangnya untuk merekayasa hal tersebut diatas sehingga menyebabkan sengketa tanah aquo dan Rekayasa tersebut dilakukan setelah tahun 1954, setelah mendapat Salinan Surat Ukur nomor 372.

Bahwa Uraian/Penjelasan mengenai Keabsahan dari Bukti Kepemilikan TERBANDING - SEMULA PENGGUGAT akan diuraikan dalam POKOK PERKARA, DALAM KONVENSI. ft Dari hal-hal dan uraian tersebut diatas terbukti bahwa gugatan Melanggar Azas Kemanfaatan (Rechtverwerking).

Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "..., pengakuan terbadap pihak yang dengan itikad baik menguasai secara fisik atas tanab Negara, dimana atas tanab Negara tersebut timbul sengketa siapa yang berhak atas permobonan kepemilikannya apakah yang menguasai secara fisik ataukah pemilik lamanya dan pada umumnya tanah Neara tersebut adalah



tanah bekas hak eiaendom vana tidak dikonversi sehinaaa kembali menjadi tanah Neaara." Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara tidak cukup dalam pertimbangannya menggunakan penafsiran mengenai tanah yang disebut tanah Negara, yaitu tanah Neaara adalah tanah bekas hak *eigendom* vana tidak dikonversi sehinaaa kembali menjadi tanah Neaara."

Bahwa asal usul tanah aquo adalah tanah dengan hak lama yang kemudian dikuasai oleh Sekolah Polisi Belanda dan setelah Indonesia Merdeka diambil alih oleh Sekolah Polisi Indonesia.

## 2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "Menimbang bahwa atas dalil eksepsi yang demikian Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa dalam HIR tidak dikenal istilah Turut Tergugat karena yang ada hanyalah Penggugat dan Tergugat" Bahwa benar apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim, bahwa yang ada hanyalah Penggugat dan Tergugat oleh karena itu eksepsi PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT bahwa seharusnya TURUT TERGUGAT VIII dijadikan TERGUGAT I sudah tepat dengan demikian Eksepsi PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT sudah seharusnya dikabulkan I Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "Bahwa berdasarkan Yurisprudensi untuk menentukan kapasitas bukom seseorang dalam gugatan adalah hak daripada pihak yang mengajukan gugatan" Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya menunjuk pada Yurisprudensi namun tidak menyebutkan Nomor dan Tanggal Putusannya sehingga pertimbangan tersebut tidak cukup dan tidak valid. Pertimbangan tersebut benar apabila TERBANDING - SEMULA PENGGUGAT tidak mendasarkan gugatannya pada PUTUSAN PERKARA No. 14/Pts.Pdt.G/1990/PN.Smi yang telah berkekuatan hukum tetap (*in Kracht*). Bahwa gugatan TERBANDING - SEMULA PENGGUGAT mendasarkan pada

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

Open Journal Systems

PUTUSAN PERKARA No.14/Pts.Pdt.G/1990/PN.Smi yang telah berkekuatan hukum tetap (*in Kracht*) menyebutkan dalam pertimbangannya hal 20 : "... dengan demikian tidak tepat dan tidak sempurna serta tidak lengkap kiranya kalau gugatan ditujukan hanya kepada tergugat R.M. Agoes Djojokoesoemo saja meyakini setidaknya (gugatan tersebut harus ditujukan puia kepada Pemeintah RI, Cq Kepolisian Negara RI, cq, Mabes Polri cq Direktorat Pendidikan Polri cq Sekolah Calon Perwira Polri, Sukabumi dan ini merupakan hal prinsipil dalam gugatan penggugat"

Bahwa dengan demikian jelas bahwa gugatan aquo adalah pelaksanaan dari putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kract*) dan sesuai ketentuan HIR dimana tidak ada TURUT TERGUGAT maka harus dijadikan TERGUGAT. Dengan demikian jelas bahwa Eksepsi PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT jelas terbukti, sudah tepat dan harus dikabulkan Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim selebihnya tidak perlu ditanggapi.

## 3. Gugatan *Obscure Libel*

Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "Bahwa dalam Praktik Peradilan berdasarkan Yurisprudensi, Eksepsi Gugatan tidak cermat, tidak terang atau kabur (*obscuur Libel*) dapat disebabkan aias an sebagai berikut:

- Tidak Jelasnya dasar hukum dalil gugatan.
- Tidak jelasnya objek sengketa.
- Petitum Gugatan tidak jelas.
- Mencampuradukan dasar gugatan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi.

Bahwa sekali lagi Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya dengan Yurisprudensi namun tidak menyebutkan Yurisprudensi Nomor berapa? Tahun Berapa? Tanggal berapa? Dengan demikian tidak hanya Gugatannya saja yang kabur meyakini



Petimbangan Majelis Hakimpun tidak cukup dan Kabur

Bahwa apabila akan diterapkan dengan kriteria diatas : Gugatan tidak cermat, tidak terang atau kabur (obscur Libel) diatas maka Dalil Eksepsi PEMBANDING - SEMULA TERGUGAT masuk dalam kategori point 1 diatas yaitu Tidak Jelasnya dasar hukum dalil gugatan.

Bahwa Majelis Pemeriksa Perkara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : "Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi tentang tidak adanya ketentuan hukum yang ditulis dalam surat gugatan yaitu adanya perbuatan melawan hokum yang dilakukan tergugat dan Turut Tergugat 1-7 menduduki tanah milik Penggugat tanpa hak sehingga menurut hemat majefis dalil eksepsi tersebut adaiah tidak berasalan hukum sehingga haruslah ditolak"

Menganalisis kasus diatas bahwa hakim mempertimbangkan terkait pihak penggugat yang tidak menduduki tanah tersebut, yang berkaca dari kasus pada beberapa Putusan, bahwa pihak penggugat telah dikatakan memenuhi unsur iktikad baik, namun hakim mempertimbangkan lain, karena history obyek tanah tersebut ialah tanah eighendom, yang dimana tanah tersebut dulu ya dimiliki oleh pihak belanda dan dijadikan tempat pendidikan sekolah polisi, kemudian di ambil alih oleh Negara Indonesia dan dijadikan pula tempat pendidikan sekolah perwira polisi seiring dengan berjalannya waktu, tanah tersebut dijadikan rumah dinas kepolisian, yang diamana tanah tersebut mengambang "tidak memiliki alas Hak" kemudian tanah tersebut dijual oleh salah satu perwira polisi kepada ayah penggugat, dengan akta jual beli dan, telah disertifikatkan, namun ayah penggugat sesungguhnya ialah warga Negara asing ( Tiong Hoa ) namun telah menjadi warga Negara Indonesia, tanah tersebut juga telah dikonversi menjadi tanah Negara. Hakim juga mempertimbangkan terkait *rechtverwerking* yang dimana perolehan hak akan beralih ketika tanah tersebut tidak diduduki oleh salah satu

pihak, dengan esensi bahwa tanah berfungsi social.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang di lakukan mengenai impelemntasi pasal 32 ayat 2 PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada Putusan Nomor 179/PDT/2018/BDG. maka dapat disimpulkan sebagai berikut

- a. Impelementasi pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak diterapkan secara kumulatif, artinya tidak semua unsur pasal terpenuhi baru kemudian pasal 32 ayat 2 PP nomor 24 tahun 1997 dapat diterapkan. Namun jika ada beberapa unsur pasal 32 ayat 2 PP nomor 24 tahun 1997 telah terpenuhi . maka pasal 32 ayat 2 PP nomor 24 tahun 1997 dapat diterapkan penyelesaian kasus. Pada Putusan Nomor 1820 K/Pdt/2017 dan Putusan tidak memenuhi unsur 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
- b. Pertimbangan hakim mahkamah agung dalam Putusan Nomor 179/Pdt/2018/Ptbdg yakni membenarkan pertimbangan Hakim menitik beratkan pada prolehan tanah. pertimbangan hakim makamah agung membenarkan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa dalam perkara *aquo* meskipun tanah tersebut berasal dari tanah hak Belanda yaitu Hak *Eigendom* namun karena tanah tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Tan Swan Niosejak tahun 1955 dan telah *dikonversi* sejak tahun 1961 menjadi hak milik SHM No. 49/Cikole maka tanah tersebut tidak termasuk lag! menjadi tanah hak belanda milik warga Negara osing yang kembali



menjadi tanah Negara setelah tenggang waktu 20 tahun sebagaimana aturan konversi tentang tanah dalam UUPA.

#### **Saran**

- a. Seharusnya Penerapan pasal 32 ayat 2 PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diterapkan jika semua unsur terpenuhi. Agar memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. .
- b. Seharusnya Pertimbangan hakim Harus pertimbangan hakim harus meletakkan perolehan hak secara itikad baik menjadi dasar pertimbangan utama dalam memberikan keputusan. Sehingga melahirkan keputusan yang adil bagi para pihak.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Indonesia Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320
- [2] Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, 1458 dan 1459
- [3] Jan Michiel Otto “Kepastian Hukum Di Negara Berkembang” dalam Siti Kemala Rohima, 2015, “Eksistensi Rechtsverwerking dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah”, Tesis Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- [4] [https://www.bappenas.go.id/files/kajiantrp/Kajian\\_Persiapan\\_Perubahan\\_Sistem\\_Pendaftaran\\_Tanah\\_Publikasi\\_Positif\\_di\\_Indonesia.pdf](https://www.bappenas.go.id/files/kajiantrp/Kajian_Persiapan_Perubahan_Sistem_Pendaftaran_Tanah_Publikasi_Positif_di_Indonesia.pdf) diakses tanggal 4 April 2020 Pukul 17:20 WITA
- [5] Phillipus M. Hadjon, 1987 Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, PT. Bina Ilmu, Surabaya:.
- [6] Putusan MA No. 4340 K/Pdt/1986
- [7] Putusan MA RI No. 98 PK/Pdt/1996, No. 143 K/Pdt/2011.
- [8] Putusan MA RI No. 429 K/Pdt/2003.ksara
- [9] Widodo Dwi Putro, Penjelasan Hukum Pembeli Beriktikad Baik



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN