

**PENERAPAN PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN  
 PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH  
 OLEH PENGADILAN**

Eddy Marek Leks ([eddy.leks@lekslawyer.com](mailto:eddy.leks@lekslawyer.com))

Fitri Nabilla Aulia ([fitri.nabilla@lekslawyer.com](mailto:fitri.nabilla@lekslawyer.com))

Leks&Co Firm

**ABSTRAK**

Tanah merupakan aset penting bagi setiap orang. Oleh karena itu, kejelasan tentang kepemilikan tanah dan perlindungan terhadap pemilik tanah juga menjadi penting. Untuk mencapai hal tersebut, Pemerintah telah mengeluarkan PP Pendaftaran Tanah. Hasil akhir dari pendaftaran tanah adalah terbitnya tanda bukti berupa sertipikat tanah yang merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Ini menunjukkan bahwa sertipikat tanah bukan satu-satunya bukti atau bukti mutlak kepemilikan tanah. Oleh karena itu, pemegang sertipikat tanah tetap menghadapi risiko pembatalan atau gugatan atas kepemilikan tanah dari pihak lain. Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dimaksudkan untuk menjadi mitigasi dari risiko hukum sengketa kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk melihat sejauh mana Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan unsur-unsurnya diterapkan di pengadilan. Berdasarkan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus di pengadilan sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2021, kami menemukan bahwa dari 355 putusan yang kami teliti yang menyebut Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dalam sebagian besar putusan, yaitu 84% (299 putusan), majelis hakim tidak merujuk pasal tersebut dalam pertimbangan hukumnya, sedangkan sisanya 16% (56 putusan), majelis hukum merujuk secara langsung pasal tersebut. Dari 16% kasus hukum tersebut, 95% (53 putusan) secara penuh menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan 5% (3 putusan) sisanya dipertimbangkan sebagai tidak kontekstual karena menyangkut tanah adat. Berdasarkan penelitian kami, pada pengadilan yang menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, unsur tentang telah diterbitkannya suatu sertipikat secara sah dan unsur bahwa sertipikat tanah telah lewat 5 (lima) tahun adalah dua unsur yang paling sering dipertimbangkan oleh pengadilan.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, Sertipikat, Kepemilikan Tanah, Gugatan Kepemilikan Tanah.

**ABSTRACT**

*Land is an important asset to every person. Therefore, clarity on land ownership and protection towards land owner is also important. To achieve that, the Government has issued Government Regulation on Land Registration. The final result from the land registration is the issuance of proof of right, in the form of land certificate that constitutes as strong evidence as regulated in Article 19 paragraph (2) of UUPA. This means that land certificate is not the only evidence or absolute evidence. Accordingly, the certificate*

holder still faces the risk of cancellation or claim on land ownership from other parties. Article 32 paragraph (2) of Government Regulation on Land Registration was intended to mitigate the legal risks of land ownership disputes. This research has the objective to observe the extent to which Article 32 paragraph (2) of Government Regulation on Land Registration and its elements are implemented in court. Based on the normative legal research method with case study approach in court from 2009 to 2021, we found that out of 100% (355 decisions) we examined mentioning the Article 32 paragraph (2) of Government Regulation on Land Registration, in the majority of decision, namely 84% (299 decisions), the panel of judges did not refer to that clause in their legal consideration, whereas the remaining 16% (56 decisions), the panel of judges directly referred that clause. From the 16% of the disputes, 95% (53 decisions) fully applied Article 32 paragraph (2) Government Regulation on Land Registration and the remaining 5% (3 decisions) was considered as non-contextual due to being related to customary land. Based on our research, in courts applying Article 32 paragraph (2) of Government Regulation on Land Registration, the elements regarding the issuance of the valid certificate and land certificate has passed 5 (five) years are the two most considered elements by the courts.

**Keywords:** *Land Registration, Article 32 paragraph (2) Government Regulation on Land Registration, Certificate, Land Ownership, Claim on Land Ownership.*

## A. Pendahuluan

Tanah merupakan aset yang penting bagi setiap orang. Tanah berfungsi sebagai sumber kehidupan yang dapat dimanfaatkan dan bersifat menguntungkan bagi dirinya.<sup>1</sup> Untuk menunjang kebutuhan masyarakat akan kebutuhan tanah, pengaturan dalam penyediaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah oleh pemerintah diperlukan. Secara esensial, kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”). Ketentuan tersebut memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum berkaitan dengan tanah.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Arifin Bur dan Desi Apriani, “Sertipikat sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan sistem Publikasi Pendaftaran Tanah”, *Jurnal UIR Law Review*, Volume 01, Nomor 02, 2017, hal. 127

<sup>2</sup> Mhd. Yamin Lubis, Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal 1

Salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa ditawar lagi adalah pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat.<sup>3</sup> Hal ini selaras dengan apa yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu pendaftaran tanah diadakan di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan kegiatan tersebut diatur dengan Peraturan Pemerintah. Oleh karena itu, pemerintah mengeluarkan peraturan pelaksana yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”). 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.<sup>4</sup>

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA, hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksud adalah sertipikat hak atas tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak yang dijamin undang-undang.<sup>5</sup> Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>6</sup>

Pemegang hak atas tanah yang telah mempunyai sertipikat hak atas tanah, yang diperoleh setelah melalui proses pendaftaran tanah, tetap menghadapi risiko gugatan dari pihak ketiga berkenaan dengan kepemilikan tanah. Akibatnya, sertipikat tanah berpotensi untuk dibatalkan.<sup>7</sup> Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah mengatur:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

---

<sup>3</sup> *Ibid.* hal. 4

<sup>4</sup> Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 141

<sup>6</sup> *Ibid.* hal 141

<sup>7</sup> *Ibid.* hal. 113

dengan iktikad 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.”

Dari ketentuan tersebut, secara sederhana terlihat bahwa pasal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak atas tanah, setelah lewat 5 (lima) tahun sejak tanggal penerbitan sertipikat secara sah. Dengan kata lain, jika ada pihak yang merasa memiliki suatu hak atas tanah yang telah didaftarkan dan memperoleh sertipikat, pihak tersebut hanya dapat menuntut haknya dalam waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal penerbitan sertipikat tersebut. Hal soal 5 (lima) tahun memang mungkin tidak dapat secara sederhana berlaku sebagai suatu daluarsa gugatan kepemilikan atas tanah. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) ini sesungguhnya dapat dilawankan dengan ketentuan gugatan keberatan terhadap keputusan tata usaha negara (“**KTUN**”) yang harus diajukan tidak lebih dari 90 hari kalender setelah melakukan upaya administrasi sesuai peraturan perundang-undangan, dimana jangka waktu tersebut mulai dihitung sejak tanggal diketahuinya eksistensi dari suatu **KTUN**.

Judex Juris dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 424 K/TUN/2013 telah mempertimbangkan bahwa untuk menentukan suatu aturan khusus dari aturan yang bersifat umum, maka sesuai hirarki kedua peraturan perundang-undangan tersebut harus sederajat, sehingga dalam konteks tenggang waktu pengajuan gugatan di peradilan tata usaha negara yang diatur dalam undang-undang dan PP Pendaftaran Tanah seolah beda pengaturannya maka yang dipakai adalah asas *lex superior derogat legi inferior*. Jadi, antara waktu 5 (lima) tahun versus 90 (sembilan puluh) hari, maka yang berlaku tetap 90 (sembilan puluh) hari. Dengan demikian, soal penerapan jangka waktu 5 (lima) tahun, akan lebih tepat jika hal itu dilihat dari sudut pandang peradilan umum, bukan peradilan tata usaha negara. Namun, tulisan ini tidak akan membahas tentang pertentangan tersebut melainkan akan berfokus terhadap pertimbangan pengadilan atau majelis hakim ketika menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas terdapat dua pertanyaan penting yang akan dibahas dalam tulisan ini, yaitu:

1. Apakah ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran tanah dirujuk oleh pengadilan atau majelis hakim terhadap gugatan atau sengketa berkenaan dengan kepemilikan tanah?
2. Dalam hal pengadilan atau majelis hakim merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, sejauh mana unsur di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) ini dipertimbangkan?

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus. Pendekatan studi kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian.<sup>8</sup> Penelitian ini terbatas pada pertimbangan majelis hakim yang secara langsung merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah pada tingkat kasasi atau peninjauan kembali di Mahkamah Agung.

## B. Pembahasan

### 1. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak dan Kekuatan Pembuktiannya

Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi pengukuran perpetaan dan pembukaan tanah, pendaftaran dan peralihan hak-hak atas tanah, dan pemberian surat tanda bukti hak, yang *berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*. Melihat ketentuan tersebut, dapat terlihat bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang dalam hal ini berupa sertipikat.<sup>9</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya adalah

<sup>8</sup> Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2005), hal. 321

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Prenadamedia Group: Jakarta, 2010), hal. 260

pemegang hak atas tanah. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>10</sup>

Selain Pasal 19 ayat (2) UUPA, Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sertipikat adalah 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. Frasa “sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat,” berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam suatu sertipikat tanah *harus* diterima sebagai yang benar.<sup>11</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut Negara Indonesia adalah sistem publikasi negatif.<sup>12</sup> Dalam sistem ini, Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran.<sup>13</sup> Oleh karena itu, si pemohon hak atas tanah sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu.<sup>14</sup>

Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan pihak lain, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.<sup>15</sup>

## 2. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah mengatur:

“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad 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

<sup>10</sup> *Ibid.* hal. 261

<sup>11</sup> Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 45

<sup>13</sup> Arie S. Hutagalung, “Penerapan Lembaga ‘Rechtsverwerking’ untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Volume 30, Nomor 4, Oktober- Desember 2000, hal. 335

<sup>14</sup> *Ibid.* hal. 335

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 45

mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) menjelaskan bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif dimana kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara. Sistem publikasi positif lebih mengedepankan kepastian hukum. Meskipun perbuatan hukum pemindahan hak terbukti di kemudian hari tidak sah, nama orang yang terdaftar di dalam buku tanah tetap menjadi pemegang hak atas tanah yang sah secara hukum.<sup>16</sup> Penjelasan Pasal 32 ayat (2) menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, di mana negara *tidak* menjamin kebenaran data yang disajikan.

Lebih lanjut dijelaskan, Pasal 32 ayat (2) tidak dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Ketentuan tersebut bermaksud untuk memberikan hak kepada pemilik tanah sesungguhnya untuk mengajukan gugatan kepada pihak yang memegang sertipikat tanah. Namun, di sisi lain, Pasal 32 ayat (2) juga memberikan keseimbangan kepada pihak lain yang memiliki sebidang tanah dengan iktikad baik dan terdaftar sebagai pemegang hak.<sup>17</sup> Dengan demikian, dapat terlihat bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Jadi, meskipun negara tidak menjamin kebenaran data yang ada di dalam buku tanah, ada batasan-batasan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan sebelum pihak lain dapat melakukan penuntutan untuk mengubah data-data di dalam buku tanah.<sup>18</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, terlihat bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah bermaksud untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat tanah terhadap gugatan terkait kepemilikan tanah oleh pihak lain. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dilihat sebagai suatu hubungan sebab-akibat. Misalnya, “jika kondisi-kondisi tertentu terpenuhi (sebab), maka pihak ketiga (tidak) dapat mengajukan suatu gugatan kepemilikan tanah terhadap pihak yang terdaftar sebagai

---

<sup>16</sup> Eddy M. Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*, (PT Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2016), hal. 84-85

<sup>17</sup> Eddy Leks, “*Is there legal certainty in land ownership in Indonesia?*”, Lexology, <https://www.lexology.com/commentary/litigation/indonesia/leksco/is-there-legal-certainty-in-land-ownership-in-indonesia> diakses pada tanggal 14 Februari 2023

<sup>18</sup> Eddy M. Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*, hal. 85

pemegang hak atas tanah (akibat).” Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dapat diuraikan 4 (empat) unsur penting, yaitu:

1. Telah diterbitkannya sertipikat tanah secara;
2. Tanah diperoleh dengan iktikad baik;
3. Pemilik tanah secara nyata menguasai tanah;
4. (i) Tidak ada keberatan kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan; atau (ii) gugatan yang diajukan ke pengadilan atas penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertipikat tersebut terbit.

Keempat unsur di atas dapat dilihat sebagai suatu “sebab” dari “kondisi-kondisi yang terpenuhi.” Jika keempat unsur di atas terpenuhi, maka “akibat”-nya, pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah dapat mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah kepada pemegang sertipikat tanah. Sebaliknya, jika keempat unsur di atas tidak terpenuhi, maka “akibat”-nya, pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah *tidak* dapat mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah kepada pemegang sertipikat tanah.

Sebagai catatan, mjangka waktu yang dimaksud pada unsur ke-4 juga berlaku dalam hal terjadi pemindahan hak kepada pihak lain. Artinya, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut tetap dihitung berdasarkan terbitnya sertipikat, bukan sejak terjadinya pemindahan hak.<sup>19</sup> Jika ternyata sertipikat telah terbit lewat dari 5 (lima) tahun dan kemudian tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain, maka pihak yang menerima tanah tersebut tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak lain, karena sudah tidak dapat lagi menuntut haknya.<sup>20</sup>

Unsur-unsur yang ada dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menarik untuk diteliti lebih lanjut. Keempat unsur tersebut adalah rujukan utama yang kami gunakan dalam menjawab permasalahan penelitian dan dalam meneliti putusan pengadilan berkenaan dengan penerapan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Kembali kepada pertanyaan penting yang sudah dibahas pada bagian

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 481

<sup>20</sup> *Ibid.* hal 481

pendahuluan, apakah ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah ini senyatanya dipertimbangkan oleh pengadilan atau majelis hakim? Jika ya, sejauh mana unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) ini dipertimbangkan? Penelitian mengenai hal itu akan dijabarkan dalam bagian 4 tentang Analisis Kasus.

### **3. Tabel dan Chart mengenai Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam Beberapa Putusan Pengadilan**

Untuk menjawab kedua pertanyaan penelitian ini, kami melakukan penelitian terhadap putusan-putusan pengadilan baik secara kuantitatif dan kualitatif. Secara kuantitatif, kami meneliti kurang lebih 355 kasus pada laman Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (<https://putusan3.mahkamahagung.go.id>), dengan kata kunci “Pasal 32 ayat (2),” dengan *filter* hanya mencontreng bagian “Putusan,”<sup>21</sup> Pada kolom tingkat proses, kami mencentang “Kasasi,”<sup>22</sup> dan pada kolom klasifikasi, kami mencentang yang berkaitan dengan “Tanah.”<sup>23</sup> Kasus-kasus yang diteliti adalah kasus-kasus di pengadilan yang diajukan pada tahun 2009 sampai dengan 2021.

Penelitian ini mulai dilakukan pada 1 September 2022 sampai dengan 20 November 2022. Secara kualitatif, dari 355 putusan pengadilan tersebut, kami menemukan bahwa tidak semua majelis hakim merujuk langsung pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) dalam pertimbangan hukumnya. Dari 355 putusan pengadilan tersebut, majelis hakim yang merujuk langsung dan mempertimbangkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) hanya 56 putusan pengadilan. Berikut chart terhadap hasil penelitian kami:

---

<sup>21</sup> Jika memasukkan kata kunci “Pasal 32 ayat (2)” pada kata kunci dalam pencarian di laman Direktori Mahkamah Agung akan muncul kolom panduan yang terdiri dari “Putusan” dan “Kompilasi Kaidah Hukum,” Pada penelitian ini kami hanya mencentang bagian “Putusan”

<sup>22</sup> Pada saat memasukkan kata kunci “Pasal 32 ayat (2)” dalam pencarian di laman Direktori Mahkamah Agung, pada kolom bernama “Tingkat Proses” terdapat beberapa pilihan yaitu “Pertama” , “Kasasi” , “Banding” dan “Peninjauan Kembali”, Dalam penelitian ini kami hanya mencentang bagian “Kasasi”

<sup>23</sup> Pada saat memasukkan kata kunci “Pasal 32 ayat (2)” dalam pencarian di laman Direktori Mahkamah Agung, pada kolom bernama “Klasifikasi,” terdapat beberapa pilihan yaitu “Perbuatan Melawan Hukum,” “Perdata,” “Tanah,” “Waris,” dan “Waris Islam,” Pada penelitian ini kami hanya mencentang bagian “Tanah”

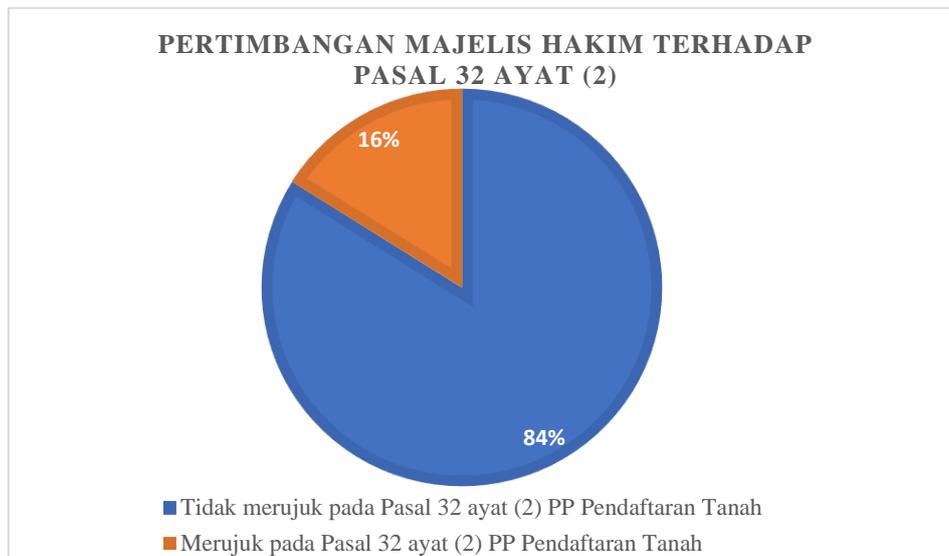


Chart 01. Pertimbangan Pengadilan terhadap ketentuan Pasal 32 ayat (2)  
Pendaftaran Tanah

Berdasarkan chart di atas, sebagian besar yaitu sebanyak 84% (299 putusan) pengadilan tidak merujuk kepada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Sedangkan 16% sisanya (56 putusan), pengadilan merujuk langsung ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Terhadap 16% putusan inilah yang menjadi fokus penelitian kami untuk melihat sejauh mana ketentuan Pasal 32 ayat (2) ini dipertimbangkan dan melihat unsur-unsur apa yang sering dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam mengadili gugatan berkenaan dengan kepemilikan tanah.

Lebih lanjut, kami menemukan, meskipun terdapat putusan-putusan yang merujuk langsung pada ketentuan Pasal 32 ayat (2), tidak semuanya menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah secara penuh. Untuk mempermudah, kami membagi 16% putusan (56 putusan) tersebut menjadi 2 bagian yaitu, (i) pertimbangan hukum yang menerapkan Pasal 32 ayat (2)<sup>24</sup> dan (ii) pertimbangan hukum yang tidak menerapkan Pasal 32 ayat (2).<sup>25</sup> Selain itu, kami juga mengklasifikasikan putusan tersebut berdasarkan dilontarkan atau tidak dilontarkannya ketentuan Pasal 32 ayat (2) oleh penggugat atau tergugat sebagai bagian dari argumen hukum mereka di dalam kasus yang berjalan. Oleh karena itu, kami kemudian menambah klasifikasi lanjutan menjadi, (i) melontarkan Pasal

<sup>24</sup> Menerapkan berarti hakim secara tegas merujuk dan menggunakan pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) di dalam pertimbangan hukumnya

<sup>25</sup> Tidak menerapkan berarti hakim menimbang bahwa Pasal 32 ayat (2) tidak dapat diterapkan dalam kasus tersebut

32 ayat (2)<sup>26</sup>, (ii) tidak melontarkan Pasal 32 ayat (2)<sup>27</sup>, dan (iii) tidak diketahui.<sup>28</sup> Agar penjelasan di atas lebih mudah dipahami, kami jabarkan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**a. Menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam Pertimbangan Hukum**

No.	Nomor Putusan	Melontarkan Pasal 32 ayat (2)	Tidak melontarkan Pasal 32 ayat (2)	Tidak diketahui
1	71/Pdt.G/2011/PN Jbi jo. 873 K/Pdt/2013 jo. 169/PK/Pdt 2016		✓	
2	2490 K/Pdt/2019		✓	
3	572 K/Pdt/2020			✓
4	78/Pdt.G/2018/PN Mtr jo. 5/PDT/2019/PT MTR jo. 2636 K/Pdt/2019		✓	
5	20/Pdt/2018/PN Mtr jo. 199/PDT/2018/PT MTR jo. 2637 K/Pdt/2019		✓	
6	938 K/Pdt /2018 jo. 658 PK/Pdt/2020	✓		
7	1196 K/Pdt/2018	✓		
8	2764 K/Pdt/2010 jo. 344/PK/Pdt/2013	✓		
9	1534 K/Pdt/2018 jo. 355 PK/Pdt/2020			✓

<sup>26</sup> Penggugat atau Tergugat mendalilkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam argumen hukumnya

<sup>27</sup> Artinya dalam hal ini, hakim secara tegas merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah meskipun penggugat atau tergugat tidak mendalilkannya

<sup>28</sup> Tidak diketahui berarti kami tidak berhasil dalam mengakses putusan dalam laman Direktori Putusan Mahkamah Agung atau putusan yang kami akses tidak diunggah secara lengkap dari putusan tingkat pertama sampai dengan tingkat akhir, sehingga kami tidak mengetahui apakah penggugat/tergugat mendalilkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah

10	530/Pdt.G/2019/PT MDN jo. 3726 K/Pdt/2020	✓		
11	1578 K/Pdt/2018 jo. 1007 PK/Pdt/2019		✓	
12	1931 K/Pdt/2019			✓
13	636 K/Pdt/2015	✓		
14	557 K/Pdt/2019			✓
15	997 K/Pdt/2021	✓		
16	743 K/Pdt/2019 jo. 891/PK/Pdt/2020		✓	
17	1479 K/Pdt/2017		✓	
18	984 K/Pdt/2016		✓	
19	2015 K/Pdt/2009	✓		
20	2883 K/Pdt/2011			✓
21	118 K/Pdt/2017	✓		
22	911 K/Pdt/2015	✓		
23	2124 K/Pdt/2019	✓		
24	24/Pdt/2016/PT Amb jo. 655 K/Pdt/2017		✓	
25	911 K/Pdt/2011	✓		
26	3607 K/Pdt/2016		✓	
27	442/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel jo. 398 K/Pdt/2019	✓		
28	2973 K/Pdt/2016		✓	
29	3469 K/Pdt/2016		✓	
30	26/Pdt.G/2015/PN Tpg jo. 171/Pdt/2016/PT. PBR jo. 2778 K/Pdt/2017		✓	
31	82/Pdt.G/2015/PT KPG jo. 97 K/Pdt/2016		✓	
32	440 K/Pdt/2017		✓	
33	1860 K/Pdt/2016	✓		

34	225 K/Pdt/2020	✓		
35	107/Pdt/2016/PT BTN jo. 1989 K/Pdt/2017	✓		
36	816 K/Pdt/2016 jo. 20 PK/Pdt/2018		✓	
37	101/Pdt/2010/PTK jo. 2424 K/Pdt/2011		✓	
38	1484 K/Pdt/2018 jo. 271 PK/Pdt/2020	✓		
39	604 K/Pdt/2009 jo. 195 PK/Pdt/2012	✓		
40	900 K/Pdt/2011	✓		
41	3262 K/Pdt/2016	✓		
42	3032 K.Pdt/2014	✓		
43	407 K/Pdt/2017	✓		
44	1893 K/Pdt/2015			✓
45	29/Pdt.G/2014/ PN.Atb jo. 3346 K/Pdt/2015	✓		
46	01/Pdt.G/2016/PN Mam jo. 721 K/Pdt/2017		✓	
47	291 K/Pdt/2017	✓		
48	549/Pdt.6/2013/ PN.Jkt.Sel	✓		
49	1308 K/Pdt/2011			✓
50	1701 K/Pdt/2015 jo. 545 PK/Pdt/2018		✓	
51	286 PK/Pdt/2018	✓		
52	2031 K/Pdt/2017	✓		
53	2105 K/Pdt/2014	✓		
<b>Total</b>		<b>29 Putusan</b>	<b>18 Putusan</b>	<b>6 Putusan</b>
<b>Total putusan</b>		<b>53 Putusan</b>		

Tabel 01. Pengadilan menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah di dalam pertimbangan hukumnya

**b. Tidak Menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam  
Pertimbangan Hukum**

No.	Nomor Putusan	Melontarkan Pasal 32 ayat (2)	Tidak melontarkan Pasal 32 ayat (2)	Tidak Diketahui
1	22/Pdt.G/2015/ PN.Pmm jo. 3336 K/Pdt/2016	✓		
2	8/Pdt.G/2013/PN.Slk jo. 2316 K/Pdt/2014	✓		
3	12/Pdt.G/2014/PN PRM jo. 1001 K/Pdt/2015	✓		
<b>Total</b>		<b>3 Putusan</b>	<b>0 Putusan</b>	<b>0 Putusan</b>
<b>Total Putusan</b>		<b>3 Putusan</b>		

Tabel 02. Pengadilan tidak menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah

Berikut chart untuk melihat persentase yang lebih akurat terkait sikap pengadilan berkenaan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam hal terdapat gugatan atas terbitnya suatu sertipikat, sebagai berikut:

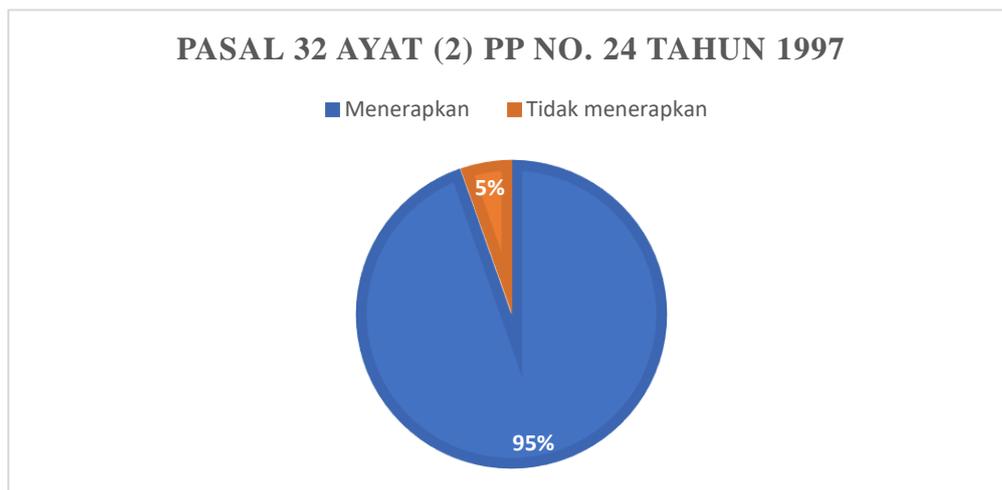


Chart 02. Chart Penerapan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Pendaftaran Tanah

Melihat chart di atas, terlihat sebanyak 95% (53 putusan) pengadilan menerapkan secara penuh ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Sedangkan pengadilan yang tidak menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah hanya sebesar

5% (3 putusan). Untuk melihat lebih lanjut dalam hal apa pengadilan menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan dalam hal apa pengadilan tidak menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, maka akan dibahas beberapa contoh dari putusan yang tertera pada tabel 01 dan tabel 02 pada bagian Analisis Kasus. Pada bagian Analisis Kasus ini, kami membatasi hanya meneliti pertimbangan majelis hakim yang berkaitan dengan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan unsur-unsur pada Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

#### 4. Analisis Kasus

##### a. Menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah Putusan Nomor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 442/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel jo. 398 K/Pdt/2019

Kasus ini adalah kasus antara M. Ali Ahmad sebagai penggugat melawan Chadidjah dan Aminah sebagai tergugat. Penggugat memiliki sebidang tanah seluas ±21.000 m<sup>2</sup> di daerah Jakarta Pusat yang diperoleh dari hasil jual beli antara penggugat dengan Chairullah berdasarkan Surat Pelepasan Hak pada tahun 1996 dan dipertegas dengan Akta Penegasan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Tanah No. 54 tanggal 12 Perbruari 2015 (“Tanah Milik”). Diketahui tergugat juga memiliki sebuah tanah atas nama Keluarga H. Mohamad Tambunan (keluarga besar penggugat) yang berdekatan dengan Tanah Milik dan tanah tersebut telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 3 (“Tanah Tergugat”). Pada kasus ini kemudian diketahui tergugat menjual sebagian tanah dari Tanah Milik (“Tanah Sengketa”) kepada Pemprov DKI Jakarta karena tergugat menganggap bahwa Tanah Sengketa adalah bagian dari Tanah Tergugat. Pemprov DKI Jakarta kemudian mengajukan permohonan hak atas tanah terhadap Tanah Sengketa kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang akhirnya terbit Sertipikat Tanah Hak Pakai Nomor 806 tanggal 8 Agustus 2002 (“Sertipikat Hak Pakai”).

Tergugat kemudian mengajukan eksepsi bahwa gugatan penggugat kadaluarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah karena Sertipikat Hak Pakai telah terbit sejak 2002. Adapun pertimbangan hakim adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka terbukti bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo telah *kadaluarsa*, karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 806/Karet Tengsin pada tanggal 8 Agustus 2002, dan sesuai dengan *ketentuan Pasal*

32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka hak Penggugat untuk mengklaim hak atas tanah objek sengketa dalam perkara a quodidak dapat lagi dilaksanakan setelah lewatnya waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai Nomor 806/Karet Tengsin.”

Berdasarkan pertimbangan tersebut kemudian majelis hakim menyatakan bahwa eksepsi tergugat mengenai gugatan kadaluwarsa patut diterima sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Ini adalah satu-satunya pertimbangan hukum pengadilan yang berfokus pada cacat formil dari satu gugatan. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menilai unsur ke-1 dan unsur ke-4 dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Mengenai unsur ke-1 majelis hakim melihat bahwa Sertipikat Hak Pakai telah terbit sejak tahun 2002 atas nama Pemprov DKI Jakarta. Mengenai unsur ke-4, majelis hakim melihat bahwa penggugat baru mengajukan gugatan ke pengadilan pada tahun 2016 padahal Sertipikat Hak Pakai telah terbit sejak 2002. Dalam hal ini jelas bahwa gugatan yang diajukan penggugat telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat. Majelis hakim tidak mempertimbangkan unsur-unsur lain dari Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah seperti unsur ke-2 mengenai perolehan tanah dengan iktikad baik, dan unsur ke-3 mengenai penguasaan secara nyata.

### **Putusan Mahkamah Agung No. 636 K/Pdt/2015**

Para Penggugat (Lenny, Femmy, Nelly Wempy, dan Yenny) dan Para Tergugat (Silfinus Ogi dan Lily Binti) merupakan ahli waris dari Alm. Corneles. Alm. Corneles diketahui memiliki tanah seluas 303 m<sup>2</sup> yang terlteak di Kampung Pondol (“Tanah Kampung Pondol”). Semasa hidupnya, Alm. Corneles melakukan pernikahan 2 (dua) kali yang mana dari pernikahan pertama memperoleh 6 anak (para tergugat) dan dari pernikahan kedua memiliki 5 anak (para penggugat). Alm. Corneles kemudian meninggal pada tahun 1996 dan membagikan warisan kepada para penggugat dan para tergugat kecuali Tanah Kampung Pondol. Tanpa sepengetahuan para penggugat, tergugat I (Silfinus Ogi) memproses Tanah Kampung Bondol dan meminta Kantor Pertanahan Manado untuk menerbitkan sertipikat yang akhirnya terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 131 (“SHM No. 131”) atas nama tergugat I. Tergugat I kemudian menjual Tanah Kampung Bondol kepada tergugat II tanpa sepengetahuan para penggugat. Para penggugat tidak terima dan mengatakan bahwa tergugat I melakukan penggelapan.

Di atas Tanah Kampung Pondol diketahui terdapat bangunan yang ternyata pernah dihibahkan oleh Alm. Corneles kepada tergugat I yang dibuktikan dengan 2 (dua) surat hibah pada tanggal 14 Mei 1991. Dalam proses persidangan kemudian diketahui bahwa Tanah Kampung Pondol adalah bekas tanah *Eigendom Verponding*. Lalu karena tergugat I melakukan penguasaan secara terus menerus, tergugat I kemudian mengajukan penerbitan SHM No. 131 yang terbit pada 21 Oktober 2004. Tergugat I dan tergugat II mengajukan eksepsi yang mengatakan bahwa seharusnya gugatan para tergugat telah kadaluarsa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, karena gugatan para tergugat diajukan lebih dari 5 (lima) tahun sejak terbitnya SHM No. 131. Majelis hakim dalam pertimbangannya mempertimbangkan sebagai berikut:

“bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat berdasarkan surat hibah atas bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari almarhum Corneles Ogi (ayah dari Para Penggugat dan Tergugat) kepada Tergugat, dan hibah ini adalah sah dan mengikat Tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 411 dan tindakan Tergugat yang melakukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Manado tidak bertentangan dengan hukum. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik Tergugat dan dapat dipergunakan secara bebas.

*bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan sudah terbit sudah lebih dari 5 (lima) tahun setelah Sertifikat Hak Milik itu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak boleh digugat lagi, sekarang sudah dikuasai oleh Tergugat.”*

Dalam pertimbangan majelis hakim yang dikutip di atas, unsur-unsur ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang dipertimbangkan majelis hakim dalam kasus ini adalah unsur ke-1 yaitu telah terbit suatu sertipikat dalam hal ini SHM No.131 atas nama tergugat I pada tanggal 24 Oktober 2004. Lebih lanjut, majelis hakim mempertimbangkan unsur ke-4 yaitu mengenai jangka waktu 5 (lima) tahun yang mana dalam kasus ini SHM No. 131 sudah terbit sejak 2004 dan gugatan baru diajukan pada tahun 2013, sehingga gugatan para penggugat sudah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya SHM No. 131. Pada kasus ini majelis hakim tidak terlihat mempertimbangkan unsur ke-2 (perolehan dengan iktikad baik) dan unsur ke-3 (penguasaan secara nyata).

**Putusan Mahkamah Agung No. 1479 K/Pdt/2017**

Kasus ini adalah kasus antara Liangti (penggugat) dengan Rudi (tergugat I) dan Albert (tergugat II). Pada tahun 1996 dan tahun 1999 penggugat membeli sebuah tanah pekarangan pada tergugat I seluas 7000 m<sup>2</sup>. Sekitar tahun 2007, sebagian dari tanah pekarangan tersebut yaitu seluas 934 m<sup>2</sup> (objek sengketa) dijual oleh tergugat I kepada tergugat II, yang kemudian tergugat II ajukan permohonan hak dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2 tahun 2009 atas nama tergugat II (“SHM No.2”). Penggugat kemudian mendalilkan bahwa pengalihan objek sengketa yang dilakukan oleh tergugat I kepada tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, sehingga seharusnya SHM No. 2 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam proses persidangan, kemudian diketahui bahwa tanah pekarangan yang dibeli oleh penggugat dari tergugat I adalah seluas 5000 m<sup>2</sup> dan bukan 7000 m<sup>2</sup> seperti yang didalilkan penggugat, sehingga objek sengketa bukan merupakan tanah pekarangan yang dibeli oleh penggugat dari tergugat I. Dalam proses persidangan juga terbukti bahwa penggugat tidak pernah menguasai tanah sengketa tersebut secara nyata. Sedangkan sebaliknya, tergugat II secara nyata menguasai objek sengketa secara terus-menerus sejak memperoleh objek sengketa dari tergugat I.

Dalam kasus ini, baik penggugat maupun tergugat tidak mendalilkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam argumen hukumnya. Majelis hakim dalam pertimbangannya menimbang sebagai berikut:

“bahwa objek sengketa yang dibeli Penggugat hanya 5000 m<sup>2</sup>, sehingga beda dengan maksud gugatan Penggugat yang membeli tanah seluas 7000 m<sup>2</sup>;  
bahwa sebaliknya Tergugat telah membeli objek sengketa *sesuai prosedur yang diatur hukum pertanahan dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 02 Tahun 2009*, sehingga *penguasaan Tergugat objek sengketa dilakukan dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya*, sehingga pihak lain termasuk Penggugat yang merasa mempunyai hak tersebut, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena tuntutan *itu dilakukan telah lebih dari waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu, hal ini tidak diperkenankan lagi* (vide Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997).”

Dalam kasus ini terlihat bahwa meskipun penggugat dan tergugat tidak mendalilkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran tanah dalam argumen hukumnya, majelis hakim tetap merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) untuk mengadili kasus ini. Unsur-unsur dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) yang dipertimbangkan hakim yang pertama

adalah unsur ke-1 di mana telah terbit SHM No. 2. Lebih lanjut, majelis hakim juga mempertimbangkan unsur ke-2 mengenai perolehan tanah dengan iktikad baik, dimana dalam kasus ini tergugat menguasai objek sengketa tersebut dengan iktikad baik karena memperoleh objek sengketa melalui jual beli yang sah. Majelis hakim kemudian mempertimbangkan unsur ke-3 mengenai penguasaan secara nyata, dimana dalam kasus ini tergugat II telah nyata menguasai objek sengketa tersebut secara terus menerus sejak memperoleh objek sengketa dari tergugat I maka sertifikat yang dimiliki tergugat II harus dilindungi. Bahwa karena unsur ke-1 sampai dengan unsur ke-3 terpenuhi, kemudian majelis hakim mempertimbangkan unsur ke-4, dimana penggugat tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak karena sertifikat SHM No.2 telah terbit sejak tahun 2009 dan penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2016, sehingga sudah lewat dari jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat. Majelis hakim dalam kasus ini telah mempertimbangkan seluruh unsur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

Selain itu, dalam penelitian ini, kami juga memilah unsur-unsur apa saja di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang sering dipertimbangkan oleh pengadilan atau majelis hakim. Berikut hasil penelitian kami:

No.	Nomor Putusan	Unsur pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) yang dipertimbangkan			
		Unsur 1	Unsur 2	Unsur 3	Unsur 4
1	71/Pdt.G/2011/PN Jbi jo. 873 K/Pdt/2013 jo. 169/PK/Pdt 2016	✓			✓
2	2490 K/Pdt/2019	✓		✓	✓
3	572 K/Pdt/2020	✓			✓
4	78/Pdt.G/2018/PN Mtr jo. 5/PDT/2019/PT MTR jo. 2636 K/Pdt/2019	✓		✓	✓
5	20/Pdt/2018/PN Mtr jo. 199/PDT/2018/PT MTR jo. 2637 K/Pdt/2019	✓		✓	✓

6	938 K/Pdt /2018 jo. 658 PK/Pdt/2020	✓			✓
7	1196 K/Pdt/2018	✓		✓	✓
8	2764 K/Pdt/2010 jo. 344/PK/Pdt/2013	✓	✓	✓	✓
9	1534 K/Pdt/2018 jo. 355 PK/Pdt/2020	✓	✓	✓	✓
10	530/Pdt.G/2019/PT MDN jo. 3726 K/Pdt/2020	✓			✓
11	1578 K/Pdt/2018 jo. 1007 PK/Pdt/2019	✓		✓	✓
12	1931 K/Pdt/2019	✓	✓	✓	✓
13	636 K/Pdt/2015	✓			✓
14	557 K/Pdt/2019	✓			✓
15	997 K/Pdt/2021	✓		✓	✓
16	743 K/Pdt/2019 jo. 891/PK/Pdt/2020	✓		✓	✓
17	1479 K/Pdt/2017	✓	✓	✓	✓
18	984 K/Pdt/2016	✓	✓	✓	✓
19	2015 K/Pdt/2009	✓			✓
20	2883 K/Pdt/2011	✓	✓	✓	✓
21	118 K/Pdt/2017	✓			✓
22	911 K/Pdt/2015	✓	✓	✓	✓
23	2124 K/Pdt/2019	✓			✓
24	24/Pdt/2016/PT Amb jo. 655 K/Pdt/2017	✓		✓	✓
25	911 K/Pdt/2011	✓			✓
26	3607 K/Pdt/2016	✓		✓	✓
27	442/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel jo. 398 K/Pdt/2019	✓			✓
28	2973 K/Pdt/2016	✓	✓	✓	✓

29	3469 K/Pdt/2016	✓	✓	✓	✓
30	26/Pdt.G/2015/PN Tpg jo. 171/Pdt/2016/PT. PBR jo. 2778 K/Pdt/2017	✓			✓
31	82/Pdt.G/2015/PT KPG jo. 97 K/Pdt/2016	✓			✓
32	440 K/Pdt/2017	✓	✓		✓
33	1860 K/Pdt/2016	✓			✓
34	225 K/Pdt/2020	✓		✓	✓
35	107/Pdt/2016/PT BTN jo. 1989 K/Pdt/2017	✓	✓	✓	✓
36	816 K/Pdt/2016 jo. 20 PK/Pdt/2018	✓		✓	✓
37	101/Pdt/2010/PTK jo. 2424 K/Pdt/2011	✓			✓
38	1484 K/Pdt/2018 jo. 271 PK/Pdt/2020	✓	✓	✓	✓
39	604 K/Pdt/2009 jo. 195 PK/Pdt/2012	✓			✓
40	900 K/Pdt/2011	✓			✓
41	3262 K/Pdt/2016	✓			✓
42	3032 K.Pdt/2014	✓			✓
43	407 K/Pdt/2017	✓		✓	✓
44	1394 K/Pdt/2015	✓			✓
45	29/Pdt.G/2014/ PN.Atb jo. 3346 K/Pdt/2015	✓			✓
46	01/Pdt.G/2016/PN Mam jo. 721 K/Pdt/2017	✓			✓
47	291 K/Pdt/2017	✓			✓
48	549/Pdt.6/2013/ PN.Jkt.Sel	✓			✓

49	1308 K/Pdt/2011	✓			✓
50	1701 K/Pdt/2015 jo. 545 PK/Pdt/2018	✓			✓
51	286 PK/Pdt/2018		✓		
52	2031 K/Pdt/2017	✓			✓
53	2105 K/Pdt/2014	✓		✓	✓
<b>Total</b>		<b>53</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>53</b>

Tabel 03. Unsur yang dipertimbangkan dalam Pertimbangan Pengadilan atau Majelis Hakim

Dari tabel di atas dan dari penjabaran dapat terlihat bahwa unsur ke-1 dan unsur ke-4 adalah unsur-unsur yang paling banyak dipertimbangkan oleh pengadilan atau majelis hakim dalam menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dalam pertimbangan hukumnya dengan jumlah 53. Kedua unsur ini tampak dianggap seperti pertimbangan “satu paket.” Setelah itu, majelis hakim banyak mempertimbangkan unsur ke-3, dan kemudian unsur ke-2 mengikutinya. Dari tabel yang disajikan di atas, terlihat bahwa pengadilan atau majelis hakim memberikan penekanan yang lebih terhadap unsur ke-1 dan unsur ke-4 ketika menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, jika dibandingkan dengan unsur ke-2 dan ke-3. Kami menilai, pengadilan mempertimbangkan bahwa sertipikasi hak atas tanah adalah penting dan penerbitan sertipikat tanah secara sah adalah syarat pertama untuk masuk ke dalam perlindungan sebagaimana diberikan di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Jika unsur ke-1 telah dipenuhi, maka majelis langsung akan menilai apakah waktu 5 (lima) tahun sudah lewat. Jika faktanya telah lewat, majelis hakim dapat langsung membenarkan dan memberi perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat atas dasar unsur ke-1 dan ke-4 tanpa melihat penguasaan fisik dan iktikad baik. Meski tetap ada pertimbangan tentang unsur ke-2 dan ke-3, dapat disimpulkan bahwa dua unsur penting adalah unsur ke-1 dan ke-4 jika pemegang sertipikat hendak menggunakan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.

**b. Tidak Menerapkan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Putusan Nomor Pengadilan Negeri Painan No. 22/Pdt.G/2015/PN.Pnn jo. Mahkamah Agung No. 3336 K/Pdt/2016**

Dalam kasus ini penggugat adalah anggota kaum yang merasa memiliki tanah pusaka kaum yang terletak di Kenagarian Painan Utara (“Objek Sengketa”). Objek

Sengketa tersebut diwarisi dan diterima secara turun temurun dari angku sampai dengan penggugat sekarang. Diketahui bahwa objek sengketa dijual oleh angku-mamak penggugat yaitu Dumunar (alm) kepada Kepala Daerah Hutan Sumbar (tergugat) dengan surat jual beli tanggal 31 Desember 1956 tanpa kesepakatan kaumnya dalam hal ini termasuk penggugat sebagai anggota kaum. Objek sengketa tersebut kemudian didaftarkan oleh tergugat ke Badan Pertanahan setempat dan terbit Sertipikat Hak Pakai No. 01/1981 pada tanggal 13 November 1983 (“Sertipikat Hak Pakai”). Penggugat kemudian mendalilkan bahwa pengalihan hak tanah kaum kepada tergugat yang dilakukan oleh Dumunar (alm) mengandung cacat hukum. Namun dalam persidangan ini terbukti bahwa Objek Sengketa tidak termasuk tanah pusaka kaum yang dimaksud oleh penggugat karena terbukti bahwa Dumunar (alm) menebus objek sengketa yang dahulu digadaikan oleh Ombok dan Tankalin yang mana tidak memiliki hubungan sekaum dan sehartu pusaka dengan penggugat, maka tidak dapat dikatakan sebagai tanah pusaka kaum. Dengan demikian, gugatan penggugat pada kasus ini ditolak untuk seluruhnya.

Hal yang penting yang perlu diperhatikan dalam kasus ini, tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Pakai sudah terbit sejak 1983 dan telah mempunyai rentang waktu 32 (tiga puluh dua) tahun sejak tanggal diterbitkan, maka berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, gugatan penggugat telah lampau waktu. Adapun pertimbangan hakim adalah sebagai berikut:

“Bahwa UUPA yang disusun berdasarkan *hukum adat murni, tidak mengenal adanya lembaga daluwarsa (acquisitieve verjaring)*.

Bahwa hal tersebut juga Majelis kaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi tetap yakni Putusan Mahkamah Agung No. 1969/70/172K/Sip/1970, tanggal 19 Agustus 1970, No. 486K/Sip/1970, tanggal 23 Desember 1970, dan No. 801K/Sip/1971, tanggal 22 Desember 1971, yang pada prinsipnya menyatakan bahwa “Dalam Hukum Adat mengenai Hak Milik tidak ada daluwarsa”, sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 02 September 1972, No. 407K/ Sip/1972, menyatakan ‘*terhadap sengketa tanah pusaka diantara orang-orang Minangkabau, adat Minangkabau dipakai sebagai hukumnya*’

Menimbang, bahwa sebagaimana bantahan Penggugat dalam Repliknya terkait dalil Eksepsi Tergugat I mengenai Daluwarsa, juga diketahui bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak diterbitkan pada tahun 1983, artinya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga belum ada dan belum berlaku, melainkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dasar hukum yang digunakan oleh Tergugat I adalah dasar yang tidak tepat.”

Kemudian hakim menimbang bahwa eksepsi tergugat bahwa gugatan penggugat telah daluarsa adalah keberatan yang tidak beralasan dan tidak dapat diterima. Melihat pertimbangan hakim di atas, hakim menilai bahwa penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tidak tepat karena tanah sengketa merupakan tanah adat sehingga tidak berlaku lembaga daluarsa sesuai dengan ketentuan tersebut. Selain itu, PP Pendaftaran Tanah belum berlaku saat Sertipikat Hak Pakai yang dipersengketakan terbit.

**Putusan Pengadilan Negeri Solok No. 08/Pdt.G/2013/PN.Slk jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2316 K/Pdt/2014**

Objek perkara pada kasus ini adalah harta tanah pusaka tinggi kaum Dt. Bandaro yang sudah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 655 (“Sertipikat Hak Milik”) dengan nama pemegang hak Hj. Hakam. Hj Hakam kemudian meninggal pada 14 Februari 1993. Para Tergugat kemudian melakukan perubahan nama atas Sertipikat Hak Milik. Perubahan nama atas Sertipikat tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan kaum pada tanggal 14 Juli 1996 mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris, di mana Para Tergugat bukan termasuk pada ahli waris yang disepakati. Atas kejadian tersebut pada 17 Agustus 2011 terjadi gejolak dalam kaum Dt. Bandaro karena Sertipikat Hak Milik dibalik nama menjadi nama Para Tergugat. Dalam persidangan ini pada akhirnya terbukti bahwa yang dibaliknamakan bukan merupakan tanah pusaka tinggi Dt Bandaro, melainkan tanah pribadi milik Hj Hakam karena penggugat tidak bisa membuktikan bahwa objek sengketa merupakan harta pusaka tinggi dari Dt Bandaro. Maka dari itu, gugatan penggugat ditolak seluruhnya.

Para tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan penggugat telah daluwarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Sertipikat Hak Milik terbit. Adapun pertimbangan hakim adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa kadaluwarsa (*acquistieve verjaring/adverse possession*) yang dianut di dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dimaksudkan untuk mengatasi kelemahan dari sistem publikasi negatif yang dianut oleh sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana yang diperintahkan oleh UUPA. *Hukum pertanahan yang memakai dasar hukum adat tidak memakai lembaga acquistieve verjaring/adverse possession karena hukum adat tidak mengenalnya*, dan

untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif bagi pihak yang memakai hukum adat dalam hukum pertanahannya menggunakan lembaga *rechtsverwerking*, yaitu apabila seseorang sekian waktu meninggalkan tanahnya dan tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.”

Majelis hakim kemudian menolak eksepsi para tergugat karena hukum adat mengenai pertanahan tidak mengenal lembaga kadaluarsa.

Dari dua kasus yang dijabarkan di atas, terlihat bahwa majelis hakim tidak menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah jika tanah yang disengketakan adalah tanah adat. Hukum adat tidak mengenal gugurnya suatu hak untuk menuntut karena lewatnya suatu jangka waktu tertentu.<sup>29</sup> Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 979 K/SIP/1971 dengan pertimbangan bahwa di dalam hukum *adat tidak dikenal lembaga verjaring (kadaluarsa)*. Meski dalam kedua contoh kasus di atas ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dilontarkan di dalam dokumen gugat-ginugat, majelis hakim menilai bahwa pasal tersebut tidak kontekstual diberlakukan untuk tanah adat mengingat tidak ada lembaga daluarsa untuk tanah adat.

## C. Penutup

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang kami lakukan, kami menemukan bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah sering kali tidak disebutkan atau dipertimbangkan secara langsung oleh pengadilan atau majelis hakim dalam mengadili gugatan berkenaan dengan kepemilikan tanah. Dari 100% (355 putusan) putusan pengadilan yang kami teliti dalam tulisan ini, hanya sebanyak 16% (56 putusan) dimana majelis hakim secara langsung merujuk dan mempertimbangkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Sebagian besar, yaitu sebesar 84% (299 putusan), majelis hakim tidak secara langsung merujuk atau mempertimbangkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Dari 16% yang merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dalam sebagian besar putusan, yaitu 95% (53 putusan), majelis hakim secara penuh menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan sebagian kecil, yaitu

---

<sup>29</sup> Subekti, *Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, (PT Alumni: Bandung, 2006), hal 87.

5% (3 putusan), majelis hakim tidak menerapkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah karena dipertimbangkan tidak kontekstual karena menyangkut tanah adat.

Unsur ke-1 mengenai terbitnya sertipikat secara sah dan unsur ke-4 mengenai lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun adalah dua unsur yang paling banyak dipertimbangkan oleh pengadilan atau majelis hakim berkenaan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Ini menunjukkan bahwa ketika suatu pemegang sertipikat tanah hukum hendak melakukan pembelaan menggunakan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, pemegang sertipikat tersebut perlu menunjukkan bahwa sertipikatnya telah diterbitkan secara sah dan telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat tanahnya. Setelah unsur ke-1 dan unsur ke-4, unsur ke-3 mengenai penguasaan secara nyata adalah unsur yang menjadi perhatian dan sering dipertimbangkan oleh pengadilan atau majelis hakim. Ini menunjukkan bahwa selain sertipikat tanah telah terbit secara sah dan telah melewati 5 (lima) tahun, penguasaan tanah secara nyata dinilai oleh majelis hakim sebagai hal yang penting. Dan yang terakhir, adalah pertimbangan atas dasar pembuktian bahwa tanah diperoleh dengan iktikad baik.

Entah mengapa, hal “iktikad baik” justru paling sedikit dipertimbangkan oleh majelis hakim. Mungkinkah karena iktikad baik selalu dianggap ada (asumsi hukum) dan iktikad buruk harus dibuktikan? Ataukah, majelis hakim menilai bahwa unsur “iktikad baik” sewajarnya terpenuhi secara otomatis atas dasar penerbitan sertipikat secara sah berdasarkan prosedur hukum yang berlaku? Penelitian ini memang tidak berfokus pada alasan mengapa majelis hakim tidak terlalu mempertimbangkan hal pemenuhan unsur “iktikad baik.” Namun, timbul pertanyaan lanjutan apakah hal “iktikad baik” dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dikaitkan dengan pembeli dengan iktikad baik yang telah diuraikan unsur-unsurnya di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 dan berbagai yurisprudensi terkait. Penelitian lanjutan dapat melihat perbandingan antara frasa “iktikad baik” berdasarkan unsur-unsur ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan unsur-unsur SEMA mengenai “pembeli dengan iktikad baik.”

## **Daftar Pustaka**

### **1. Buku**

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Ibrahim, Johnny, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2005).
- Leks, Eddy M. *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*, (PT Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2016).
- Lubis, Mhd. Yamin dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Prenadamedia Group: Jakarta, 2010).
- Subekti, *Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, (PT Alumni: Bandung, 2006).
- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2005).
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

### **2. Jurnal**

- Bur, Arifin dan Desi Apriani, "Sertipikat sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Jurnal UIR Law Review*, Volume 01, Nomor 02, 2017.
- Hutagalung, Arie S. "Penerapan Lembaga 'Rechtsverwerking' untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis)," *Jurnal Hukum dan Pembangunan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Nomor 4, Oktober- Desember 2000.

### **3. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **4. Yurisprudensi**

Putusan Mahkamah Agung No. 979 K/SIP/1971

Putusan Pengadilan Negeri Solok No. 08/Pdt.G/2013/PN.Slk jo. Putusan Mahkamah  
Agung No. 2316 K/Pdt/2014

Putusan Mahkamah Agung No. 636 K/Pdt/2015

Putusan Nomor Pengadilan Negeri Painan No. 22/Pdt.G/2015/PN.Pnn jo. Mahkamah  
Agung No. 3336 K/Pdt/2016

Putusan Mahkamah Agung No. 1479 K/Pdt/2017

Putusan Nomor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 442/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel jo.  
398 K/Pdt/2019

### **5. Artikel**

Leks, Eddy, "*Is there legal certainty in land ownership in Indonesia?*", Lexology,  
<https://www.lexology.com/commentary/litigation/indonesia/leksco/is-there-legal-certainty-in-land-ownership-in-indonesia> diakses pada 14 Februari 2023.