KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum Program Sarjana

Oleh :

Khoirul Ja'far Shodiq
502018414P

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2022

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAHAN NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

NAMA : Khoirul Ja'far Shodiq
NIM : 50 2018 414.P
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,
1. **H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum** ( )
2. **Dr. Helwan Kasra, SH., M.Hum** ( )

Palembang, 24 Maret 2022

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH ( )

Anggota :1. M. Soleh Idrus, SH., MS ( )

2. Heni Marlina, SH., MH ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :**Khoirul Ja'far Shodiq**

NIM : 502018414P

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila

pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 22 Maret 2022

Yang menyatakan,

Khoirul Ja'far Shodiq

Motto :

"Allah telah menjanjikan kepada orang-orang yang beriman dan beramal saleh, (bahwa) untuk mereka ampunan dan pahala yang besar"

(QS. Al Ma-Idah ; 9)

Ku Persembahkan untuk :

- *Ibunda tercinta dan Almarhum ayahanda tercinta yang selalu memberikan do'a dan dukungan serta doa yang tulus demi masa depanku.*
- *Saudari-saudariku tersayang dan Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya.*
- *Almamaterku.*

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Khoirul Ja'far Shodiq

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Tanah mempuyai arti yang sangat penting bagi manusia. Setiap manusia memerlukan tanah, baik untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat mencari sumber penghidupan, bahkan setelah matipun manusia memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhirnya. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat yang sedang membangun kearah perkembangan industri.

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimanakah kepastian hukum Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ? dan Apakah akibat hukum hak atas tanah yang tidak bersertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah ? Jenis penelitian hukum ini adalah "penelitian hukum normatif yang dimaksudkan objek kerjanya meliputi data-data sekunder yang ada diperpustakaan. Tipe penelitian ini adalah bersifat *deskriptif*, yaitu menggambarkan.

Berdasarkan penelitian dan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa :Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan secara tegas bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : Kepastian hukum adalah kepastian mengenai data fisik dan data yuridis penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenani orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, batas tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai objek hak atas tanah.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Sertipikat, Hak Milik Atas Tanah

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat Nya jualah skripsi dengan judul : KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
2. Bapak Dr. Nur Husni Emilson, SH, SpN, MH.., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Yudistira Rusydi, SH., M.Hum. selaku Ketua Prodi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Abdul Hamid Usman, SH,M.Hum. Selaku Pembimbing I, dalam penulisan skripsi ini;

6. Bapak Dr. Helwan Kasra, SH,M.Hum. Pembimbing II, dalam penulisan skripsi ini;
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
8. Kedua orang tuaku tercinta dan saudari-saudariku terkasih yang selalu mendukung dan mendoakanku;
9. Kepada Kekasihku yang selalu menyemangati dan membantuku sehingga terselesainya skripsi ini;
10. Kepada seluruh sahabat terbaikku yang telah mendukungku;

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Palembang, Maret 2022
Penulis,

Khoirul Ja'far Shodiq

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL..... **I**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING..... **Ii**

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI..... **Iii**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI..... **Iv**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... **V**

ABSTRAK…… **Vi**

KATA PENGANTAR..... **viii**

DAFTAR ISI..... **Ix**

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang ……...…..... **1**

B. Permasalahan …….....…..... **8**

C. Ruang Lingkup dan Tujuan ……..... **9**

D. Defenisi Konseptual **9**

E. Metode Penelitian.....……..... **10**

F. Sistematika Penulisan.....… **12**

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian dan Macam-macam Hak Atas tanah..... **13**

B. Pengertian dan subjek Hak Milik Atas Tanah..... **31**

C. Pengrtian dan tujuan Pendaftaran Hak Atas tanah..... **33**

D. Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah..... **38**

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah…… **45**

B. Akibat Hukum Hak Atas Tanah yang tidak Bersertipikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah..... **51**

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan…… **59**

B. Saran-saran……..... **60**

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk guna mengatur, mengurus, menyelenggarakan dan menyelesaikan kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Demikian pula halnya dengan pengaturan, pengurusan, penyelenggaraan serta penyelesaian pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa adalah sepenuhnya diserahkan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia.

Pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Landasan yuridis konstitusional Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 telah menyebutkan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan ini dapat tercermin bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Azas penguasaan oleh Negara atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ini, untuk selanjutnya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan singkatan Undang-Undang Pokok Agraria telah dijabarkan lebih lanjut, yakni bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara.

Pengertian dikuasai di sini memuat pengertian bahwa Negara adalah berwenang selaku organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengtur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagaian-bagian dari bumi, air dan ruang angklasa;
3. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
4. Penguasaan Negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja sedangkan untuk tingkat yang terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau badan-badan hukum tertentu;
5. Penguasaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.[1]

Kekuasaan Negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 joncto Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas, adalah kekuasan Negara atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Melalui hak menguasai Negara inilah, Negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan

---

[1]Bachtiar Effendi, 2003, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hlm.2.

kebijakan Pemerintah, sehubungan dengan kepentingan Nasional dan dengan adanya hak menguasai dari Negara ini, maka Negara berhak disektor agraria untuk selalu campur tangan dengan pengertian bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidak berarti bahwa ia akan terlepas dari hak menguasai Negara tersebut.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.

Tanah mempuyai arti yang sangat penting bagi manusia.Setiap manusia memerlukan tanah, baik untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat mencari sumber penghidupan, bahkan setelah matipun manusia memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhirnya.[2]

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat yang sedang membangun kearah perkembangan industri. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat peruahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi;

[2] Abdul Hamid Usman, 2011,' *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang, hlm 84

4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.[3]

Berdasarkan struktur dan bentuk penguasaan tanah secara eknomis, ternyata tanah telah ditempatkan pada posisi yang mampu memancarkan sejumlah besar nilai yang tidak dapat digantikan peranannya oleh faktor yang lain dan sebagai faktor produksi, ternyata tanah juga mampu membawa implikasi lain ke arah kegiatan ekonomis berikutnya, tergantung seberapa besar akses orang itu terhadap tanah.

> Intinya tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan, karena nilainya tidak akan pernah turun, demikin juga pemiliknya tidak perlu susah memperbaiki mutu tanahnya, karena faktor alamiah yaitu tekanan penduduk yang terus bertambah dan kebutuhan manusia yang terus meningkat. Apalagi jika ada campur tangan manusia untuk mengupayakan naiknya nilai tambah tanah, maka tanah akan menjadi basis dari tambang kekayaan siapa saja yang mempunyai akses terhadapnya.[4]

Permintaan akan tanah dewasa ini semakin meningkat dengan tajam, bahkan di banyak tempat telah terjadi komersialisasi tanah yang cenderung semakin individualistik dan terkonsentrasi pada segelintir pemilik. Kejadian ini menyebabkan fungsi sosial tanah sebagian besar telah tegeser dan berubah menjadi fungsi ekonomi atau produksi saja. Akibat perubahan fungsi penguasaan dan penggunaan tanah itu membawa kecendrungan distribusi yang lebih mengalir pada keuntungan kelompok atau golongan tertentu yang mempunyai akses memadai terhadap tanah.

---

[3]Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.1.

[4]Effendi Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandnag Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 37

Persoalan distribusi penguasaan tanah perlu mendapat perhatian, karena akan memperlihatkan bagaimana proses pemerataan dan keadilan penguasaan tanah itu dilaksanakan. Distribusi tanah di Indonesia sampai kini terus bergerak menuju bentuk stratifikasi yang semakin mengkrucut. Dari tahun ke tahun, tanah-tanah rakyat lepas ke tangan pemodal kuat, baik melalui proses kelembagaan ataupun individu. Proses kelembagaan yang melepaskan tanah rakyat dengan jalan yang resmi yang disebut dengan proses Pengadaan Tanah.

Dewasa ini peranan tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan meningkat terus menerus baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat kegiatan usaha. Dengan adanya hal tersebut maka semakin meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Jumlah luasnya tanah yang dapat di kuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial dan budaya teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, perternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk transportasi.

Indonesia merupakan salah satu negara agraris, di mana tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan masyarakat Indonesia umumnya yaitu sektor pertanian. Oleh sebab itu tanah sangat berperan penting terutama di dalam mencapai dan mewujudkan pembangunan nasional, yaitu menuju masyarakat

yang adil dan makmur, merata baik materil dan spritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Hak-hak atas tanah mulai dibicarakan orang ketika dua hal besar digabungkan, yaitu tanah atau wilayah (objek) dan orang (subjek). Selama kedua hal itu terpisah secara parsial, maka hak-hak atas tanah bukanlah menjadi suatu hal yang penting atau bahkan tidak dibicarakan sama sekali. Pentingnya pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia makin dirasakan seiring pertambahan penduduk dan meningkatnya tingkat pendidikan dan kesejahteraan masyarakat.

Bertambahnya jumlah penduduk dan pembangunan yang terus meningkat dari tahun ketahun menyebabkan kebutuhan akan tanah meningkat pula, sedangkan persedian tanah sangat terbatas. Keadaan yang demikian ini membawa dampak nilai ekonomi yang tinggi bagi tanah sekaligus mengakibatkan adanya perubahan kepemilikan tanah yaitu pola kepemilikan tanah yang bersifat komunal atau penguasaan kepola kepemilikan tanah yang bersifat Individual atau sendiri.

Kebutuhan akan tanah di Indonesia kemudian melahirkan pembentukan Hukum Tanah Nasional. Pembentukan Hukum Tanah Nasional ini penting dilakukan untuk melakukan unifikasi hukum tanah akibat adanya dualisme hukum tanah sebelumnya, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat. Pembentukan Hukum Tanah Nasional diawali sejak dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

> Berkaitan dengan keadaan di atas, terkadang kepentingan pribadi harus dikorbankan demi kepentingan rakyat banyak, hal ini dikuatkan dengan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan adanya fungsi sosial, maka apabila pemerintah sewaktu-waktu memerlukan tanah milik warganya dapat mengambil alih dengan memberikan ganti kerugian.[5]

Hal ini bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan dapat di kesampingkan, melainkan telah di lindungi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUPA yaitu : ”Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang di atur dengan Undang-undang.”

Undang – undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menentukan bahwa hak-hak atas tanah di Indonesia adalah : hak milik, hak guna usaha,hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai mana disebutkan di dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sehubungan dengan itu, peraturan-peraturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah yang dengan singkat dapat disebut hukum tanah, seharusnyalah terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan perkembangan.Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

---

[5]Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Garafika, Jakarta, hlm 72

Pasal 6 UUPA di muat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional, Pasal 6 tersebut yang berbunyi sebagai berikut : ”semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis hal yang bersangkut paut dengan Sertipikat Terhadap Hak Atas Tanah, untuk maksud tersebut selanjutnya dirumuskan dalam skripsi ini yang berjudul : KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

B. Permasalahan

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Apakah Akibat Hukum Hak Atas Tanah Yang Tidak Bersertipikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkut paut dengan kekuatan kepemilikan Sertipikat Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang :

1. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Akibat hukum hak atas tanah yang tidak bersertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.

D. Defenisi Konseptual

1. Hak atas tanah ialah ” hak yang memberi wewenang kepada empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.[6]
2. 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 satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas

[6] Effendi Perangin, Op.Cit., hlm 48

satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 butir 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).

3. Sertipikat hak atas tanah adalah alat buku tanah yang dijilid menjadi satu dengan surat ukur tanah.[7]

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum normatif, yang bersifat *deskriptif* atau menggambarkan.

2. Jenis dan Sumber data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

---

[7]Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm 59

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interprestasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkrit yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan

pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Defenisi Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu : Pengertian dan Macam-macam Hak Atas Tanah, Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah, Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah, Pengertian Sertipikat hak Atas Tanah.

Bab III, merupakan pembahasan yang berkaitan dengan Sertipikat Terhadap Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah masih dapat dibatalkan dan akibat hukum hak atas tanah yang tidak bersertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang.

-------, 2011, *Politik Hukum Agraria Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang

-------, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang Press, Palembang.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 2003, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Boedi Harsono, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah dan Isi*, Djambatan, Jakarta.

Effendi Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandnag Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

--------, 1986, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*.Rajawali, Jakarta.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

K. Wantjik Saleh, 2009, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Parlindungan, A.P., 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Garafika, Jakarta.

Sudargo Gautama,2009, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Sudikno Mertokusumo,R.M, 2004, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta

--------, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* Kecana Prenada Media Group, Jakarta.

--------, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah,* Prenadamedia Group, Jakarta

Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Diterjemahkan Oleh, R. Soebekti, R.Tjirosudibio, Pradya Paramita, Jakarta, 2007.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*