

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI
ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh :

FIRA RAHMAWATI

502020138

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

2024

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : Fira Rahmawati
NIM : 502020138
Program Studi : Program Hukum
SarjanaProgram Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI
DALAM PERKARA PERDATA MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Disetujui Untuk Disampaikan

Kepada Panitia Ujian

Palembang , 2024

Dosen Pembimbing I,

Dr. Abdul Latif Mahfuz, SH., M.Kn

Dosen Pembimbing II,

Mona Wulandari, S.H., M.H

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH



Pembimbing

NAMA : Fira Rahmawati
NIM : 502020138
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
PROGRAM KEKHUSUSAN: Perdata

1. Dr.Abdul Latif Mahfuz, SH., M.Kn

()

2. Mona Wulandari, S.H., M.H

()

Palembang, 26 Maret 2024

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Yudistira Rusydi, SH., M.Hum

()

Anggota : 1. Dr. Angga Saputra, S.H., M.H ()

2. Dr. Ismail Pettanasse., SH., MH ()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
PALEMBANG



H. ABDUL HAMID USMAN, S.H., M.Hum

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fira Rahmawati
NIM : 502020138
Program Studi : Program Hukum Sarjana
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT
BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NO 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,

2024

Yang menyatakan,


Fira Rahmawati

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apapun, niscaya dia akan melihat balasannya.”

(QS. Al-Zalzalah : 7)

Skripsi ini ku persembahkan untuk :

- **Kedua orang tuaku yang tercinta,
ayahanda Firdaus dan ibunda
Ponem Mira Hayem**
- **Ketiga saudaraku yang tersayang
Siti Hawa, Ainun Jariyah Firdaus
dan Muhammad Yudho Prasetyo
Firdaus**
- **Teman-temanku**
- **Almamater yang kubanggakan**

ABSTRAK

KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

FIRA RAHMAWATI

Suatu sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Penelitian ini membahas permasalahan tentang kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan apa akibat hukum hak atas tanah yang tidak di daftarkan berdasarkan peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh oleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah seperti yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sejak Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan sertifikat sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa tanah. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber data sekunder, data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu peraturan perundang-undangan serta beberapa literatur yang digunakan untuk mendapatkan data hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini adalah Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif, dalam hal ini sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain atau pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Kata Kunci: pendaftaran tanah, sertifikat, sengketa tanah

ABSTRAK

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI
ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

FIRA RAHMAWATI

A land rights dispute arises because of a complaint or objection from a person / legal entity containing the truth and demands against a State Administrative decision within the National Land Agency, where the decision is felt to be detrimental to their rights to a certain land parcel. Land rights disputes include several kinds, among others, regarding land status, who is entitled, challenges to evidence of acquisition which is the basis for granting rights and so on. This research discusses the problem of the legal force of land rights certificates as evidence in civil cases according to government regulation No. 24 of 1997 concerning land registration and what are the legal consequences of land rights that are not registered based on government regulation No. 24 of 1997 concerning land registration. Legal certainty of land rights can be obtained by land rights holders by conducting land registration as contained in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Since Indonesia's independence, the state has not been able to guarantee land rights to its people. The purpose of this study is to determine the strength of the certificate as evidence in resolving land disputes. The data used in this study are secondary data sources, secondary data, namely data obtained through literature studies, namely legislation and some literature used to obtain legal data both primary legal materials and secondary legal materials. The result of this research is that Indonesia adheres to the land registration publication system, namely the negative publication system, in this case the certificate is only an absolute proof letter. This means that the physical data and juridical data contained in the certificate have strong legal force and must be accepted by the judge as true information as long as and as long as there is no other evidence or other parties who can prove otherwise.

Keywords: land registration, certificate, land dispute

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan keahdirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **“KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**.

Penulis menyadari segala sesuatu tidak ada yang sempurna, begitu juga dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, baik dalam tulisan maupun teknik pengkajian, sehingga penulis dengan senang hati menerima saran demi perbaikan.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan selama penulisan skripsi ini, terutama terhadap :

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum., selaku 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, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Dr. Abdul Latif Mahfuz, S.H., M.Kn selaku Pembimbing I dan Ibu Mona Wulandari, S.H., M.H., selaku Pembimbing II yang telah banyak

memberikan petunjuk dan arahan pada penulis dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.

6. Ibu Dian Puspa Iwari, S.H., M.Kn., selaku Pembimbing Akademik penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Kedua orang yang paling berjasa dan sangat saya cintai dalam hidup saya, Ayahanda Firdaus dan Ibunda Ponem Mira Hayem yang selalu menjadi sandaran, yang selalu memberikan kasih sayang, pengorbanan, cinta, motivasi, nasihat, semangat serta senantiasa tiada hentinya menuturkan doa-doa baik kepada saya untuk diberikan kemudahan dan kelancaran selama dalam proses meraih gelar sarjana ini. Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan saya semoga Allah SWT selalu menjaga kalian dalam kebaikan dan kemudahan aamiin.
9. Ketiga adik adik tersayang Siti Hawa, Ainun Jariyah Firdaus dan Muhammad Yudho Prasetyo Firdaus yang telah menjadi adik adik yang sangat baik.
10. Fira Rahmawati, diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih karena terus berusaha dan tidak menyerah.

Demikianlah Skripsi ini penulis susun, apabila ada kalimat yang kurang berkenan, penulis mohon maaf yang setulus-tulusnya.

Wassalamu'alaikum Wr .Wb.

Palembang,

2024

Penulis,

Fira Rahmawati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	.vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	7
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	7
D. Definisi Konseptual	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Sumber Data.....	9
3. Teknik Pengumpulan Data	10
4. Analisis Data	10
F. Sistematika Penulisan	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	12
B. Macam Macam Hak Atas Tanah	18
C. Pengertian Penadfatarn Tanah	25
D. Tujuan Pendaftaran Tanah	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah39
- B. Akibat Hukum Hak Atas Tanah Yang Tidak Di Daftarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah48

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan52
- B. Saran52

DAFTAR PUSTAKA.....54

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia diakui sebagai suatu negara yang mempunyai kekayaan alam berlimpah. 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.¹⁾

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.

¹ Tjok Istri Putra Astiti, *Implementasi Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 Dalam Berbagai Perundang-undangan Tentang Sumber Daya Alam*, Vol 4, Jurnal Magister Hukum Udayana, 2015., hlm 1.

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 mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagaian- bagian dari bumi, air dan ruang angkasa;
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.²⁾

² Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993., hlm 2.

Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya, oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) :

- (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam Pasal 19 UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 UUPA tersebut kemudian dibuatlah PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menjadi dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Namun seiring berjalannya waktu keberadaan PP No 10 Tahun 1961 diganti dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam PP No 10 Tahun 1961 di nilai belum memberikan hasil yang memuaskan dan terdapat beberapa kendala seperti kendala keuangan, alat dan tenaga, juga ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasa belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dengan hasil yang memuaskan. Oleh karenanya untuk memperbaiki kelemahan tersebut maka dikeluarkan PP No 24 Tahun 1997.

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 huruf a PP No 24 Tahun 1997 adalah “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.” Untuk mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut, maka menurut Pasal 4 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah 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 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 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.³⁾

Pada 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 :

³ Christiana Tri Budhayati, *Hak Atas Tanah Peralihan dan Pendaftaran*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, 2017, hal. 113

- a. sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut;
- c. sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertifikat 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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya dapat menjadi jalan keluar bagi permasalahan di atas masih mendapatkan banyak pro dan kontra.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas terutama yang bersangkutan paut terhadap alat bukti sertifikat hak atas tanah, maka menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang selanjutnya dituangkan dalam skripsi ini yang berjudul : **KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

B. Permasalahan

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?
2. Apakah akibat hukumnya hak atas tanah yang tidak di daftarkan berdasarkan peraturan pemerintah No 24 tahun 1997?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk menghindarkan agar pembahasan tidak menyimpang dari permasalahan pokok, maka penelitian merasa perlu untuk membatasi ruang lingkup pembahasan yaitu kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tanpa menutup kemungkinan untuk menyinggung pula hal-hal lain yang ada kaitannya dengan permasalahan dalam skripsi ini.

Tujuan penelitian untuk mengetahui mengenai kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah dalam perkara perdata dan akibat hukumnya hak atas tanah yang tidak di daftarkan berdasarkan peraturan pemerintah No 24 tahun 1997.

D. Definisi Konseptual

1. Kekuatan hukum adalah suatu keputusan yang sudah sah atau dianggap sudah mutlak, maka keputusan tersebut mempunyai kekuatan hukum.⁴⁾
2. Sertipikat hak atas tanah adalah alat buku tanah yang dijilid menjadi satu dengan surat ukur tanah.⁵⁾
3. Alat bukti adalah segala sesuatu yang menurut undang-undang dapat dipakai untuk membuktikan.⁶⁾
4. Perkara Perdata adalah meliputi baik perkara yang mengandung sengketa maupun yang tidak mengandung sengketa.⁷⁾
5. 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 butir 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).⁸⁾

⁴ Arba, H.M, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm 59

⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014, hlm 12

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm 3

⁸ Ibid., hlm 41

6. Akta Otentik adalah suatu akta suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam Undang Undang oleh pejabat yang berwenang.⁹⁾

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.

⁹⁾ Cst Kansil, Christine dkk, Jakarta, 2009, “*Kamus Istilah Hukum*”, hlm 85.

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 in 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 Analisis 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 interpretasi 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, Definisi 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 kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah dalam perkara perdata dan akibat hukumnya hak atas tanah yang tidak di daftarkan berdasarkan peraturan pemerintah No 24 tahun 1997.

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Budhayati, Christiana Tri, *Hak Atas Tanah Peralihan dan Pendaftaran*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, 2017.
- Butar Butar, Elisabeth Nurhaini, 2010, *Arti Pentingnya Pembuktian Dalam Proses Penemuan Hukum Di Peradilan Perdata*, JURNAL HUKUM, Vol 22, Juni 2010, Yogyakarta : UGM.
- Chomzah, Ali Achmad, 2003, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Prestasi Pustaka, Jakarta
- Cst Kansil, Christine dkk, Jakarta, 2009, “*Kamus Istilah Hukum*”, hlm 85.
- Efa, Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Bandung: Alumni, 2009.
- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- Effendi, Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hamzah. 1991 *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta : Rineka Cipta
- Harsono, Boedi 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta, hlm 431.
- H.M. Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 82.
- Isykandar Syah, Mudakir, *Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Bhuana Ilmu Populer; Jakarta), 2019, hlm.292
- Ismail, Ilyas, 2011. *Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. 53 (XIII)*.
- Ismuhadi, Suroso, dkk, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, P.T. Relindo Jayatama, Jakarta, 1997, hlm. 48.

- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya, hal 27
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- K Wantjik Saleh, 1995, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 30
- Mhd. Yamin Lubis, dan Rahim Lubis, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Rajagrafindo Persada*, Jakarta.
- Murad, Rusmadi ,1991 *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung :Mandar
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014.
- R.Suprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta : CV. Mustari, 2006)
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kenana Prenada Group, Jakarta
- Sembiring, Jimmy joses, 2010 “ *Panduan mengurus Sertifikat Tanah*”,Jakarta : Visimedia
- Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Aekola Surabaya.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2008
- Sumarja, FX, 2010, *Buku AjarHukum Pendaftaran Tanah*, Penerbit Universitas Lampung
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2008), hal.154
- Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*,Sinar Grafika, Jakarta,2007., hlm 29
- Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*, (Penebar Swadaya Grup; Jakarta), 2012,hlm.9

Tjok Istri Putra Astiti, *Implementasi Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 Dalam Berbagai Perundang-undangan Tentang Sumber Daya Alam*, Vol 4, Jurnal Magister Hukum Udayana, 2015

Wahid, Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta

Perundang undangan:

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Hak Atas Tanah*.