

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP TANDA BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Dewi Rachmawati

Universitas Surabaya (UBAYA) Jawa Timur, Indonesia

Email: dewi.rachmawati6690@gmail.com

Abstract

Based on Law No. 5 of 1960 concerning Basic Rules of Agrarian Principles hereinafter abbreviated as UUPA, article 19 states that to create certainty of Land law, the Government organizes land registration. The land that has been registered is then given a proof of land rights, which is a strong evidence of land ownership (sertifikat hak atas tanah). The land registration process, conducted through three stages of activities, namely physical data collection and processing activities, the collection and processing of juridical data and the issuance of proof of rights documents. The objectives to be achieved in this study are: To know the legal certainty for the parties who hold proof of ownership of land rights. The research method used in this data collection is the library method by collecting data obtained from books and from other secondary data sources. The results of this study are expected to provide donations and input for policy makers and law enforcement in order to provide guarantees of legal certainty and legal protection for landowners and holders of land rights.

Keywords: *land registration; law; burgerlijk wetboek*

Abstrak

Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA, pada Pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertipikat hak atas tanah). Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah: Untuk mengetahui kepastian hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah metode kepustakaan yaitu dengan menggumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder lainnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi pengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertipikat Hak atas tanah.

Kata Kunci: pendaftaran tanah; hukum; pemerintah

Pendahuluan

Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur, oleh karena itu harus pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya. Selain permasalahan di atas, masih terdapat permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan yang diakibatkan belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis yang sah.

Sebuah kasus bermula dari pengambilalihan tanah sebagian oleh pemilik hak atas tanah yaitu Ade Farida Sutinyo yang membeli tanah tersebut seluas kurang lebih 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) sekitar tahun 1983 yang lalu dari Djenih Bin Soaib. Kemudian pemilik tanah yang bernama Toni Mansur mengajukan gugatan dikarenakan sebagian tanah Toni Mansur diambil alih oleh Ade Farida Sutinyo dengan dilakukan perjanjian jual beli antara Djenih Bin Soaib dengan Ade Farida Sutinyo yang selanjutnya dibuat akta jual beli antara kedua belah pihak.

Berdasarkan putusan Kasasi No. 428/K/Pdt/2018 jo. No. 251/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel, Mahkamah Agung menolak kasasi Toni Mansur. Pertimbangannya antara lain ialah:

- a. Bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat yang berasal dari jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 067/II/1983 tanggal 28 Februari 1983 Dari H. Djenih Bin Soaib adalah tanah darat (tanah yang bukan persawahan, rawa-rawa, pertambangan, dsb) sedangkan H. Muhammad, orang tua Penggugat membeli tanah pada tanggal 01 Februari 1984 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 246/1.711-1/1984 dan Akta Jual Beli Nomor 247/1.711-1/1984 dari Nawih Bin Soaip adalah tanah sawah;
- b. Bahwa dengan demikian objek sengketa telah dibeli lebih dahulu oleh Tergugat, sedangkan orang tua Penggugat membeli belakangan;

Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan hak tertulis atau sertipikat sering terjadi masalah yang berupa sengketa, baik dalam hal batas tanah maupun sengketa dalam hal siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut. Sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan menghindari penyebabnya, sengketa-sengketa itu adalah peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya dapat diketahui dan dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan-pandangan hukum tanah yang ada. Dari sengketa-sengketa di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu yang panjang, ada kalanya sampai bertahun-tahun, hal tersebut dikarenakan adanya tingkatan pengadilan yang harus dilalui yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang untuk mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan apabila melakukan tugasnya dengan baik dan benar serta dapat sebaik mungkin meminimalkan terjadinya hal-hal yang dapat memicu terjadinya

sengketa, maka hal-hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah dapat dihindari. Gugatan yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah (yang sifatnya tidak melalui jalur hukum seperti verzet) memperoleh dukungan moral dan politis dari berbagai lapisan masyarakat seperti Parlemen, Pemerintah Daerah, Lembaga Sosial Masyarakat (LSM) dan lain-lain. Bertitik tolak dari uraian di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dengan pembatasan masalah hanya pada bidang Hukum Pertanahan, yaitu tentang “Kepastian Hukum Terhadap Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”. Berdasarkan uraian di atas, penulis mencoba merumuskan permasalahan sekaligus merupakan pembahasan permasalahan yang akan diteliti adalah: Bagaimana sertifikat dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang tanahnya diserobot?

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) (Manulang, 2012) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Warman, 2010) yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya di lakukan dengan: 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum. 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik disamping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. 3. Ketentuan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. 4. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem

publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak. 5. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession* (Ardani, 2019) Namun dalam Hukum Tanah yang negara kita anut tidak dapat menggunakan kedua lembaga tersebut di sebabkan hukum adat tidak mengenal adanya lembaga tersebut. Hukum Adat sebenarnya sudah memiliki lembaga untuk menyelesaikan permasalahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah kepustakaan. Pengertian kepustakaan, yaitu dengan menggumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder lainnya.

Teknik yang dipakai untuk kegiatan penelitian diatas adalah dengan menggunakan deduktif.

Hasil dan Pembahasan

Agraria menurut Kurnia Warman pengertian agraria dapat digolongkan menjadi 3 yaitu: - secara historis istilah agraria berasal dari *terminology* yang terdapat dalam hukum romawi yang mentransfernya dari istilah latin *ager*. Istilah ini kemudian diteruskan oleh Negara-Negara eropa daratan yang menganut *civil law* (Permana & Sudarsana, 2015) termasuk belanda dan membawa kedaerah koloninya termasuk Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari beberapa produk hukum yang diterapkan di Hindia Belanda antara lain *agrarische wet* dan peraturan pelaksanaannya; - secara mandiri agraria dipakai untuk menyatakan segala hal ikhwal yang berkaitan dengan pertanian atau tanah pertanian. Pada saat dihubungkan dengan hukum, maka pengertiannya lebih tertuju kepada pengaturan pembagian tanah untuk masyarakat petani agar terwujud keadilan dalam pemilikan tanah sehingga hukum agraria mempunyai hubungan erat dengan *land reform*; - dalam praktek orang sering menyamakan hukum agraria dengan hukum pertanahan.

Pengertian agraria menurut pasal 2 UUPA (Permana & Sudarsana, 2015) adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, tubuh bumi dibawahnya serta berada dibawah air (pasal 1 ayat 4 jo. Pasal 4 ayat 1), dengan demikian tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.

1. Pengertian 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 sertifikat sebagai 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. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*“initial registration”*) (Ardika & Setiawan, 2013) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*“maintenance”*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Uji kelayakan itu untuk pertama kali diselenggarakan di daerah Depok, Bekasi dan Karawang di Jawa Barat.

Di samping pendaftaran secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftarkan secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan semakin meningkat kegiatannya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftarkan, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya didaftarkan. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam pasal 36 ayat (2) PP 24/1997 (Apriani, 2017) ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar itu juga ada dalam pasal 4 ayat (3). PPAT bahkan diwajibkan mencocokkan lebih dahulu isi sertifikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta yang diperlukan.

Ini sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran tanah. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan Pasal 2 PP 24/1997 menyebutkan: a. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah; b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum; c. Asas terjangkau dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka; e. Asas terbuka dimaksudkan data pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan dapat diakses oleh masyarakat yang berkepentingan menurut ketentuan yang berlaku.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “*rechtskadaster*” (Muljono, 2016) atau “*legal cadastre*”). Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 PP 24/1997 adalah: a. 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 itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. 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 (Rehas, 2009), yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan; b. menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan. Maka data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang diambil datanya dari peta pendaftaran. Dalam PP 10/1961 surat ukur merupakan petikan dari peta pendaftaran. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak

pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu. Data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum. Hanya diperuntukkan bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan hanya memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya. Karena ada kemungkinan disalahgunakan, maka data yang dimuat di dalamnya tidak terbuka untuk umum. Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Persyaratan dan tatacara untuk memperoleh keterangan tersebut di atas ditetapkan oleh Menteri dalam Peraturan 3/1997; c. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2. Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam PP 24/1997 termasuk obyek yang didaftar. Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Dalam pasal 1 ayat (3) PP 24/1997 dirumuskan, bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak atas tanah. Kiranya yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah bukan tanah Negara dalam arti yang luas, melainkan terbatas pada tanah Negara dalam arti yang sempit.

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) (Faisal, 2017), sebagaimana digunakan dalam

penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar. Menurut pasal 31 PP 24/1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Menurut Boedi Harsono sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negative murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Sebagaimana dapat diperhatikan pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” (Faisal, 2017). Dijelaskan bahwa 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 yang bersangkutan. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini maka data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan

data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan menurut PP 10/1961 surat ukur merupakan bagian dari sertipikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran. Maka data harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP 24/1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah yang bersangkutan.

Ketentuan pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertipikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997 mulai tanggal 8 Oktober 1997. Menurut pasal 64 ketentuan-ketentuan PP 24/1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Maka ketentuan pasal 32 ayat (1) berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut PP 10/1961. Lagi pula lembaga “rechtsverwerking” sendiri sebagai lembaganya hukum adat sudah ada dan diterapkan juga oleh Mahkamah Agung sebelum dilaksanakannya pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, bahwa: dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah 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 pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Ketentuan pasal 32 ayat (2) tersebut disertai Penjelasan sebagai berikut: Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negative Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, 32 dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan

mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP 24/1997 ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tersebut diakhiri dengan kalimat: “Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud yang konkret dalam penerapan ketentuan UUPA mengenai penelantaran tanah”.

Dalam hukum adat tidak dikenal lembaga *acquisitieve verfaring* tetapi dikenal lembaga *rechtsverwerking* yang mendapat pengukuhan dan penerapan dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung. (Putusan tgl. 10-1-1957 nomor 210/K/Sip/1955, tgl. 24-9-1958 nomor 329/K/Sip/1957, tgl. 26-11-1958 nomor 361/K/Sip/1958, tgl. 7-3-1959 nomor 70/KJSip/1959). Kenyataan ini membenarkan apa yang dikemukakan dalam Penjelasan, bahwa pasal 32 ayat (2) tidak menciptakan ketentuan baru. Lembaga tersebut sudah ada dalam hukum adat. Tetapi pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri.

Apa yang dikemukakan di atas berlaku juga terhadap sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan pasal 32 ayat (2) pun berlaku bagi pihak penenima hak itu, juga terhitung sejak diterbitkannya sertipikat. Jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak. Dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan pasal 32 ayat (2). Penguasaan tanah selanjutnya juga dilindungi oleh Hukum terhadap gugatan pihak lain daripada pihak yang sudah kehilangan haknya itu, jika perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan sertipikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat dan diikuti dengan pendaftarannya. Selain itikad baik mempunyai bobot penilaian yang tinggi dalam Hukum, khususnya hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional, penenima hak yang menguasai tanahnya, masih selalu dapat mendalilkan berlakunya lembaga *rechtsverwerking* yang sebagai lembaganya hukum adat masih tetap berlaku di samping Pasal 32 ayat (2). Menurut Beodi Harsono dalam kasus-

kasus konkret sudah barang tentu hakimlah yang wajib menimbang-nimbang berat ringannya bobot kepentingan pihak-pihak yang berperkara.

Sebagaimana halnya pasal 32 ayat (1), ketentuan pasal 32 ayat (2) ini berdasarkan ketentuan pasal 64, berlaku juga terhadap kasus yang sertifikatnya diterbitkan berdasarkan PP 10/1961. Jangka waktu 5 tahun tersebut juga berlaku sejak diterbitkannya sertifikat yang bersangkutan. Apa yang dikemukakan mengenai berlakunya pasal 32 ayat (1) berlaku juga dalam kasus-kasus ini.

Satuan wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah sebagaimana halnya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961, desa dan kelurahan dijadikan satuan wilayah usaha pendaftaran. Pembukuan data fisik dan data yuridis dilakukan desa/kelurahan demi desa/ kelurahan. Tetapi khusus untuk pendaftaran Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan tanah Negara satuan tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kota, karena umumnya areal Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan dan tanah Negara meliputi berapa desa atau kelurahan (Martati & Karjoko, 2018). Demikian juga obyek Hak Tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa atau kelurahan asal semuanya masih berada dalam satu wilayah Kantor Pertanahan.

Sesuai ketentuan pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN terbentuk dengan dikeluarkannya Keppres No. 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam pasal 3 diatur salah satu tugas BPN adalah melaksanakan pengukuran, pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT. Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

Dalam pasal 1 angka 4 UU No. 4/1996 disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Muthallib, 2020). Dalam pasal 1 angka 24 PP 24/1997 disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, diatur bahwa

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Dalam pasal 5 PP 37/1998 ditetapkan, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dapat ditunjuk PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Camat atau Kepala Desa. Kepala Kantor Pertanahan dapat ditunjuk sebagai PPAT Khusus, misalnya untuk pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat. PPAT dan PPAT Sementara dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT setelah mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT Khusus tidak perlu.

Akta otentik terdiri dari dua kata, yaitu akta dan otentik. Akta dalam arti luas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*), atau suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum. Otentik (*authentiek*) berarti bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna. Akta otentik berarti suatu tulisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk dipakai sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum yang memberi pembuktian sempurna. Sementara itu pasal 1868 KUHPert merumuskan akta otentik adalah akta dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah kepustakaan. Pengertian kepustakaan, yaitu dengan menggumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder lainnya.

Teknik yang dipakai untuk kegiatan penelitian diatas adalah dengan menggunakan deduktif. Pengertian dari deduktif adalah menjelaskan suatu analisis terhadap satu masalah yang bersifat umum diberikan penjelasan secara teoritik dengan memberikan pembahasan yang logis sesuai dengan nalar dan saling berkaitan satu sama lain.

Kesimpulan

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dijelaskan bahwa 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 yang bersangkutan. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini maka data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor. Pertanahan. Perlu diperhatikan menurut PP 10/1961 surat ukur merupakan bagian dari sertipikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran. Maka data harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP 24/1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah yang bersangkutan.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, bahwa: dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah 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 pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

BIBLIOGRAFI

- Apriani, Desi. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat Dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 127–136. [Google Scholar](#)
- Ardani, Mira Novana. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan*, 6(3), 268–286. [Google Scholar](#)
- Ardika, I. Wayan, & Setiawan, I. Ketut. (2013). Bali Antara Abad VIII-XIV: Kajian Aspek Politik. *Atas Partisipasinya*, 175. [Google Scholar](#)
- Faisal, Lalu Muhamamad. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Journal Ilmiah Rinjani: Media Informasi Ilmiah Universitas Gunung Rinjani*, 5(1), 202-209. [Google Scholar](#)
- Gunarsa, Aep, & Sidharta, B. Arief. (2013). *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*. Bandung: Refika Aditama. [Google Scholar](#)
- Manulang, Rinto. (2012). *Segalanya Hal Tentang Tanah, Rumah Dan Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar. [Google Scholar](#)
- Martati, Auliyaa, & Karjoko, Lego. (2018). Implementasi Asas Akuntabilitas dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Repertorium*, 5(1). [Google Scholar](#)
- Muljono, Bambang Eko. (2016). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak. *Jurnal Independent*, 4(1), 20–27. [Google Scholar](#)
- Muthallib, Abdul. (2020). Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam*, 12(1), 21–43. [Google Scholar](#)
- Permana, I. Gusti Agung Dwi Satya, & Sudarsana, I. Ketut Sandi. (2015). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 1-6. [Google Scholar](#)
- Rehas, Abdul Mukmin. (2009). Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum*, 1(1), 45–56. [Google Scholar](#)
- Warman, Kurnia. (2010). *Hukum agraria dalam masyarakat majemuk: dinamika*

interaksi hukum adat dan hukum negara di Sumatra Barat. Jakarta: HuMa. [Google Scholar](#)

Copyright holder:

Dewi Rachmawati (2021)

First publication right:

Journal Syntax Literate

This article is licensed under:

