

## KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

**Bronto Susanto**

Alumni Fakultas Hukum  
Untag Surabaya

### ABSTRAK

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, tetapi sistem publikasi negatif bertendensi positif. Walaupun demikian, tidak merubah makna bahwa sistem publikasi pendaftaran tanahnya adalah sistem publikasi negatif, artinya Negara tidak menjamin kebenaran data sertipikat, buku tanah, dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak, artinya sertipikat hak atas tanah menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya sepanjang sertipikat tersebut: a) diterbitkan atas nama yang berhak, b) hak atas tanahnya diperoleh dengan itikat baik, c) dikuasai secara fisik, dan d) tidak ada pihak lain dapat yang membuktikan sebaliknya. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yang bertujuan menganalisis, mengetahui dan memahami penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, dan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No 24 Tahun 1997.

**Kata kunci :** PP No. 24 Tahun 1997, Sertipikat Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan primer yang menyangkut hajat hidup orang banyak, dan merupakan salah satu sumberdaya alam yang menjadi modal utama bagi pembangunan. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, kebutuhan tanah untuk keperluan rumah tempat tinggal dan keperluan pembangunan semakin meningkat, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap. Disamping itu, saat ini tanah merupakan obyek investasi dan mengakibatkan nilai harga tanah akan semakin menjulang tinggi. Hal-hal tersebut sering mengakibatkan terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah harus tersedia perangkat hukum pertanahan yang tertulis, lengkap dan jelas yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Berdasar ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang “kuat”, artinya: harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilan lah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar. Dengan kata lain, dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa kekuatan

hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak.<sup>1</sup>

Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan disebut dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: “dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggara-nya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.”<sup>2</sup>

Sertipikat hak atas tanah merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), pejabat yang dimaksudkan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Panitia Ajudikasi dan Pejabat yang mendapat pelimpahan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang berlaku ketentuan Hukum Administrasi Negara, artinya: “seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana telah ditengarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Boedi Djatmiko, dalam <http://patonivictory.blogspot.com/2013/04/sertipikat-hak-dan-kekuatan.html>, diunduh tanggal 3 Juli 2013

<sup>2</sup>Suroso Ismuhadi, dkk, Pendaftaran tanah di Indonesia, P.T. RelindoJayatama, Jakarta, 1997, hlm. 48.

<sup>3</sup>Syafruddin Kalo, dalam <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspek-dan-implikasi-hukudalam-pendaftaran-tanah-dan-penertiban-sertifikat-hak-hak-atas-tanah>, diunduh tanggal 29 Oktober 2013

Pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, perlu dimengerti dan dipahami, bahwa sertipikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan apabila: 1) dalam proses penerbitannya mengandung unsur cacat hukum administrasi; 2) karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap. Bahwa pemegang sertipikat masih dimungkinkan untuk digugat oleh pihak-pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut, dan apabila pihak yang merasa berhak dapat membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain, dan dimenangkan dalam proses pengadilan serta telah memperoleh putusan yang telah berkeputusan hukum tetap (inkrah).

Pembatalan sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999: 1) Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administratif, disebabkan oleh: (i)kesalahan prosedur, (ii) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, (iii) kesalahan subyek hak, (iv) kesalahan objek hak, (v) kesalahan jenis hak, (vi) kesalahan perhitungan luas, (vii) terdapat tumpang tindih hak atas tanah, (viii) data yuridis atau data fisik tidak benar, atau (ix) kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif..<sup>4</sup> 2) Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: “pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan”.<sup>5</sup> Sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan, karena sangat dipengaruhi oleh sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut PP No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya: “surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Ibid

<sup>5</sup>Ibid

<sup>6</sup>SyamsulBahri, dalam<http://marunggai.wordpress.com/category/fungsi-sertifikat-hak-milik-atas-tanah/>, diunduh tanggal 3 Juli 2013

## Rumusan Masalah

Berdasar latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang diteliti, yaitu: 1) Bagaimanakah penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif? 2) Bagaimanakah kepastian hukum sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 ?

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu: "penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka",<sup>7</sup> Pendekatan penelitian: 1) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah "pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani",<sup>8</sup> yaitu dengan menelaah aturan-aturan hukum yang terkait dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, dan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.2) Pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, guna menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan, sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi",<sup>9</sup>

## PEMBAHASAN

### Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*Opzet* atau *Initial Registration*) Berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah "kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997:a)pengumpulan dan pengolahan data fisik; b) pembuktian hak dan pembukuannya; c) penerbitan sertifikat; d) penyajian data fisik dan data yuridis; e) penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: 1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan 2) Pendaftaran tanah Secara Sporadik

### Pendaftaran Tanah Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah "kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan".Ketentuan Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari: 1) seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional; 2) beberapa orang anggota yang terdiri dari: a) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah; b) seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah; c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. D) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/ kelurahan yang bersangkutan. 3) Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

<sup>7</sup>SoerjonoSoekantodan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 13-14.

<sup>8</sup> Ibid

<sup>9</sup> Ibid, hlm. 134

### **Pendaftaran Tanah Sporadis**

Pendaftaran Tanah Secara Sporadis 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". Berdasarkan ketentuan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengacu kepada Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (Lampiran II) mengatur mengenai: 1) persyaratan, 2) biaya, dan 3) waktu pelayanan. Khusus mengenai ketentuan biaya pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan persyaratan dan waktu pelayanan sesuai Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010, meliputi : Pendaftaran Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak, Pemberian Hak, Pendaftaran Tanah Wakaf, Pendaftaran Tanah Obyek P3MB/Prk.5, Pendaftaran Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

### **Sistem Publikasi Positif**

Sistem Publikasi Positif menurut Efendi Perangin dalam Urip Santoso, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah: Apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.<sup>10</sup>

### **Sistem Publikasi Negatif**

Sistem Publikasi Negatif, menurut Sudikno Mertokusumo berpendapat, dalam sistem

publikasi negatif bahwa sertipikat yang dikeluarkan merupakan "tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain."<sup>11</sup> Selanjutnya Boedi Harsono mengemukakan, bahwa dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif: "Negara sebagai pendaftar tidak menjamin kepastian bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru".<sup>12</sup>

### **Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif**

Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif: "bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".<sup>13</sup>

### **Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat Hak Atas Tanah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA, sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, bahwa sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Menurut ketentuan PP No. 24

<sup>11</sup> Ibid

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 266

<sup>13</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>10</sup> Urip Santoso I, Op.cit., hlm. 263

Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2), huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk **Hak Atas Tanah**, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

### **Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah**

Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Hak Pakai, Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Hak Tanggungan. Setelah terbit, pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atau yang diberikan kuasa oleh pemilik sertipikat.

### **Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah: 1) Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Sertipikat merupakan Alat Bukti dan merupakan dokumen formal); Sertipikat hak atas tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

### **Manfaat Sertipikat Hak Atas Tanah**

Manfaat Sertipikat Hak Atas Tanah: 1) Manfaat bagi pemegang hak: (Memberikan rasa aman, Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, Harga tanah menjadi lebih tinggi, Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru; 2) Manfaat bagi Pemerintah: Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan, Dapat memperlancar kegiatan Pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan, Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah liar. 3) Manfaat bagi calon pembeli atau

kreditur, dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.

### **Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah**

Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa “sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak”.<sup>14</sup> Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: “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

Kelemahan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, antara lain: 1) “Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat”.<sup>15</sup> 2) Dalam sistem publikasi negatif, sertipikat hak atas tanah bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diterima oleh pengadilan, apabila terjadi

<sup>14</sup>Urip Santoso II, Op.cit., hlm. 319

<sup>15</sup>Ibid

gugatan dengan membuktikan dengan alat bukti lain maka “pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya”.<sup>16</sup>

Kelemahan tersebut, telah ditutupi dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu : ”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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Mencermati isi ketentuan Pasal 32 Ayat (2), bahwa sertipikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu: a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum; b. Tanah diperoleh dengan itikad baik; c. Tanah dikuasai secara nyata; d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.<sup>17</sup>

Ketentuan mengenai batas lampaunya waktu 5 (lima) tahun sebagaimana tersebut dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bertentangan dengan: a. Sifat pembuktian sertipikat hak atas tanah yang hanya merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP 24

Tahun 1997; b. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA maupun PP 24 Tahun 1997, yaitu sistem publikasi negatif, walau dalam pelaksanaannya mengandung unsur positif (bertendensi positif).

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan: 1) Penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, tetapi sistem publikasi negatif bertendensi positif. Walaupun demikian, tidak merubah makna bahwa pendaftaran tanah berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif, artinya Negara tidak menjamin kebenaran data yang tercatat dalam sertipikat, buku tanah, dan surat ukur; 2) Sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Bahwa pemegang sertipikat hak atas tanah dijamin kepastian hukum bagi pemiliknya atau “kuat”, sepanjang: 1) diterbitkan atas nama yang berhak, 2) hak atas tanahnya diperoleh dengan itikad baik, 3) dikuasai secara fisik, dan 4) tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Sedangkan arti “tidak mutlak”, bahwa sertipikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap, atau karena cacat administrasi.

## DAFTAR BACAAN

### Buku

A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung

Achmad Ali, 2009, Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialpudence*), Kencana, Jakarta

[Boedi Djatmiko. dalam http:// patonivictory.blogspot.com/2013/04/ sertipikat-hak-dan-kekuatan.html](http://patonivictory.blogspot.com/2013/04/sertipikat-hak-dan-kekuatan.html), diunduh 3 Juli 2013

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

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> Ibid, hlm. 319

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Pers, Jakarta

Suroso Ismuhadi, dkk, 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia, P.T. Relindo Jayatama, Jakarta

Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kenana Prenada Group, Jakarta (Selanjutnya disebut Urip Santoso I)

Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Kharisma Putra Utama, Jakarta (Selanjutnya disebut Urip Santoso II)

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara