

**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIFIKAT TANAH
SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN DIPERSIDANGAN
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(STUDI PUTUSAN NO: 3/PDT.G/2015/PN.BTL DAN PUTUSAN NO:
12/PDT.G/2018/PN.BTL)**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGAI SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM STUDI
ILMU HUKUM**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

OLEH:
SITI AMANAH
17103040024

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2021**

ABSTRAK

Kepemilikan hak atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan ketentuan sistem publisitas yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Realita penegakan hukum seringkali ditemukan sertifikat hak atas tanah yang sudah terbit selama 5 (lima) tahun lebih dapat digugat ke pengadilan untuk dibatalkan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Disamping, untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak atas tanah. Beberapa teori yang dijadikan pegangan penelitian ini diantaranya teori pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, dan teori pendaftaran tanah, teori sistem hukum Lawrence Friedman.

Penelitian ini bersifat deskriptif-analisis, dengan mengkaji putusan secara yuridis (yuridis normatif) yakni melihat praktik dalam putusan melalui pendekatan norma hukum. Putusan yang dikaji adalah Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl. Untuk mengkaji kekuatan sertifikat tanah sebagai alat bukti di persidangan dengan bahan hukum primer yang dijadikan landasan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl adalah kuat, hal ini sesuai dengan sistem publikasi di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, karena masih dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan sebaliknya melalui pengadilan. Untuk membuktikan hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti sebagaimana ditentukan dalam HIR/RBg dan KUHPerdata. Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl yang pada intinya mempersoalkan keabsahan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, karena hal itu mempunyai dampak terhadap keabsahan sertifikat tanah. Kedua putusan tersebut adalah hakim tidak menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 sebagai dasar untuk memutus perkara, meskipun sertifikat yang diajukan sudah berumur lebih dari 5 tahun, dalam mencari kebenaran formil dan materiil hakim lebih memilih melaksanakan pemeriksaan terhadap perkara tersebut berdasarkan alat bukti tertulis dan keterangan saksi.

Kata Kunci : Sertifikat tanah, pembuktian, sengketa pertanahan.

ABSTRACT

Ownership of land rights can be owned by individuals or legal entities provided that the publicity system is used in the implementation of land registration. The reality of law enforcement is that it is often found that land title certificates that have been issued for more than 5 (five) years can be brought to court to be canceled. This research was conducted to determine and explain the strength of land certificates as a means of proof in court in terms of Article 32 of Government Regulation No. 24 of 1997. In addition, to find out judges' considerations in deciding land disputes based on evidence of land title certificates. Some of the theories that are used as a guide for this research include the theory of evidence in Civil Procedure Law, and land registration theory, the theory of the legal system of Lawrence Friedman.

This research is descriptive-analysis in nature, by examining judgments in a juridical (normative) juridical manner, namely looking at practices in decisions through a legal norm approach. The decisions studied were Decisions No: 3 / Pdt.G / 2015 / Pn.Btl and Decisions No: 12 / Pdt.G / 2018 / Pn.Btl. To examine the strength of land certificates as evidence in court with the primary legal material which is used as the basis, namely Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

The results of this study conclude that the strength of the certificate as a means of proof in court in terms of Government Regulation Number 24 of 1997 in the Study of Decision No: 3 / Pdt.G / 2015 / Pn.Btl and Decision No: 12 / Pdt.G / 2018 / Pn.Btl It is strong, this is in line with the publication system in Indonesia which uses a negative publication system that has a positive tendency, because it can still be canceled if it can be proven otherwise through a court. To prove ownership rights over a land parcel, it can be proven by means of evidence as specified in the HIR / RBg and the Civil Code. Judges' considerations in deciding land disputes based on evidence of land title certificates in the study of Decision No: 3 / Pdt.G / 2015 / Pn.Btl and Decision No: 12 / Pdt.G / 2018 / Pn.Btl which essentially question legality sale and purchase deed drawn up before PPAT, because it has an impact on the validity of the land certificate. The two decisions were that the judge did not use Article 32 Paragraph (2) PP No. 24/1997 as a basis for deciding cases, even though the submitted certificate was more than 5 years old, in seeking formal and material truth the judge preferred to carry out an examination of the case written evidence and witness statements.

Keywords: Land certificate, proof, land dispute.



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Siti Amanah

NIM : 17103040024

Judul : Analisis Juridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Sebagai Alat Pembuktian Dipersinggan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan Nomor: 3/Pdt.G/2015/PN.Btl dan Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN.Btl)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 25 April 2021

Pembimbing

Iswantoro, S.H., M.H
NIP. 196610101992021001

PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-368/Un.02/DS/PP.00.9/05/2021

Tugas Akhir dengan judul

: ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN DI PERSIDANGAN TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2015/PN.BTL DAN PUTUSAN NOMOR 12/PDT.G/2018/PN.BTL)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SITI AMANAH
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040024
Telah diujikan pada : Rabu, 05 Mei 2021
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 60a5d7ce74198



Pengaji I

Faisal Lugman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 60a36fa81b75c



Pengaji II

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 60a49e494de36



Yogyakarta, 05 Mei 2021

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 60ac625153962

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-050-03 / RO

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Amanah
NIM : 17103040024
Jurusian/Prodi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Sebagai Alat Pembuktian Dipersidangan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan Nomor: 3/Pdt.G/2015/PN.Btl dan Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN.Btl)**” adalah benar benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 25 April 2021

Penyusun



Siti Amanah

NIM. 17103040024

MOTTO

“HIDUP YANG TAK DIPERTARUHKAN, TAKAKAN PERNAH

DIMENANGKAN”

-Sutan Sjahrir



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMPAHAN

DENGAN RAHMAT ALLAH SWT, SKRIPSI INI SAYA PERSEMPAHKAN

UNTUK:

KEDUA ORANG TUA SAYA YANG SELALU MENDOAKAN,

MENDUKUNG PERJUANGAN DAN PERJALANKAN SAYA DALAM

MENCARI ILMU

KELUARGA BESAR SAYA YANG SELALU MEMBERI DUKUNGAN

SERTA DOA

DOSEN-DOSEN SERTA SELURUH KELUARGA BESAR CIVITAS

AKADEMIKA DAN REKAN-REKAN SERTA SAHABAT SEPERJUANGAN

ILMU HUKUM ANGKATAN 2017 UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ عَلَى أَنْشَرِ الْأَنْيَابِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى أَهْلِهِ وَصَاحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَشْهَدُ
أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّداً رَسُولَ اللَّهِ

Alhamdulilah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat-Nya dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga terlimpah kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang merupakan suri tauladan bagi kita semua.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini mendekati sempurna telah penyusun lakukan, namun keterbatasan yang dimiliki penyusun maka akan dijumpai kekurangan baik dari segi penulisannya maupun bobot ilmiahnya. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penyusun mengharapkan kritik dan saran sehingga dapat menghantarkan skripsi ini menjadi lebih baik.

Adapun terselesaikannya penulisan skripsi ini tentu tidak akan berhasil dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penyusun menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, SH., M.Hum.

3. Bapak Ach. Tahir, SHI, LL.M., MA. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
4. Bapak Dr. H. Riyanta, M.Hum., selaku Dosen Pendamping Akademik yang senantiasa selalu memberikan arahan kepada penyusun dalam melaksanakan pembelajaran di program studi Ilmu Hukum.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan, serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini.
6. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus dan ikhlas membekali serta membimbing penyusun dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Bapak Dr. Muhammad Amrullah. SH. MH selaku Wakil Kepala Pengadilan Negeri Bantul beserta Staf Pengadilan Negeri Bantul yang telah memberikan jalan untuk memperoleh data, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kedua orang tua saya Ayahanda Widodo.S dan Ibunda Tukilah yang selalu mendo'akan, mendukung, serta memberikan wejangan kepada penyusun dalam mencapai cita-citanya.
9. Adiku Asyifaturrohmah yang menjadi kebanggaan orang tua dan selalu

memberikan semangat yang luar biasa, sehingga penyusun mampu menyelesaikan tugas akhir ini.

10. Keluarga besar H. Dakuri yang selalu memberikan motivasi dan semangat berjuang untuk mencapai cita-cita.
11. Teman – teman Ilmu Hukum 2017 yang menemani proses belajar dibangku perkuliahan sehingga saya menjadi semangat dalam mencari ilmu.
12. Fegy Tri Damayanti, Febri Herlina Safitri, Exmalulailil Muthoharoh, Zauma Hidayati Ni'mah, Ainun Tahira Ramadhani, dan Oktavia Azhari terimakasih atas doa, dukungan, kebersamaan, kesetiaan, dan persahabatannya yang selalu menemani selama ini.
13. Sahabat MAN terimakasih telah memberikan semangat, dukungan serta kesetiaan dalam menjalin persahabatan sampai saat ini.
14. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga amal ibadah dan andil kalian semua dibalas oleh Allah SWT.

SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 6 April 2021

Penyusun,



Siti Amanah

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN TUGAS AKHIR	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan	8
D. Telaah Pustaka	10
E. Kerangka Teoritik	13
1. Teori kepastian Hukum	13
2. Teori Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata	15
3. Teori Pendaftaran Tanah	16
4. Teori Sistem Hukum Lawrence Friedman	19
F. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Pendekatan Penelitian	23
3. Sumber Data	23
4. Teknik Pengumpulan Data	24
5. Analisis Data	26
G. Sistematika Pembahasan	26
BAB II TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH, SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH, DAN ALAT BUKTI	28
A. Pendaftaran Tanah	28

1.	Pengertian pendaftaran tanah.....	28
2.	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	29
3.	Obyek Pendaftaran Tanah.....	30
4.	Asas Pendaftaran Tanah.....	32
B.	Sertifikat Hak Atas Tanah.....	33
1.	Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	33
2.	Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	36
3.	Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	40
4.	Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam sistem Positif.....	43
5.	Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Sistem Negatif.....	49
C.	Alat Bukti.....	51
1.	Pengertian alat bukti.....	51
2.	Macam-Macam Alat Bukti.....	52
BAB III POSISI KASUS.....	59	
A.	Putusan Objek Perkara Jual Beli Tanah Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl).....	59
B.	Putusan Objek Perkara Jual Beli Tanah Nomor: 3/Pdt.G/2015/PN.Btl.....	62
BAB IV ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN DIPERSIDANGAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997.....	67	
A.	Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	67
B.	Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa pertanahan.....	80
1.	Pertimbangan Hakim Perkara Nomor:12/Pdt.G/2018/PN.BTL.....	80
2.	Pertimbangan hakim Putusan No: 03/Pdt.G/2015/PN.Btl.....	87
BAB V PENUTUP.....	104	
A.	Kesimpulan.....	104
B.	Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	107	
LAMPIRAN.....	111	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu sumber daya alam terpenting bagi kehidupan manusia adalah tanah, karena memiliki fungsi dan peran yang mencakup berbagai aspek kehidupan serta mata pencaharian masyarakat dari segi sosial, ekonomi, politik dan budaya. Arti penting tanah dapat dilihat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 mengatur hak menguasai dari negara yang menyatakan “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.”¹ Dijelaskan bahwa tanah merupakan bagian dari permukaan bumi harus dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.²

Kemakmuran rakyat merupakan tujuan utama dalam pemanfaatan sumber daya alam. Mengingat tanah juga termsuk dalam sumber daya alam dan mempunyai peran penting serta strategis sehingga menimbulkan berbagai unsur kepentingan didalamnya, maka didalamnya terdapat kewajiban yang harus dilakukan untuk mengatur dan mengurus secara baik agar tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaanya.

Dalam perkembangannya masalah tanah semakin pelik, hal ini terjadi karena kondisi tanah bersifat permanen sedangkan pertumbuhan penduduk

¹ Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm.153.

yang terus meningkat yang berpotensi menimbulkan konflik di masyarakat, oleh karena itu diperlukan pengaturan mengenai kebasahan status hak atas bidang tanah agar tidak menimbulkan konflik di dalam masyarakat.

Berdasarkan hasil data Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) sepanjang tahun 2019 ada sebanyak 279 konflik agraria di berbagai wilayah Indonesia. Luas lahan yang disengketakan mencapai 734 ribu hektar dengan melibatkan 109.042 kepala keluarga diberbagai provinsi Indonesia.³ Berdasarkan catatan KPA sepanjang 2015 – 2019 sengketa lahan menimbulkan banyak korban jiwa, selain juga harta benda yang tidak terhitung nilainya sebanyak 55 orang tewas, 75 tertembak, 757 orang dianiaya dan 1.298 orang dikriminalisasi karena mempertahankan hak atas tanah.⁴

Banyaknya jumlah perkara sengketa tanah Indonesia dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan tidak mampu mengatasi permasalahan yang ada. Pada tanggal 24 September 1960 pemerintah telah mengundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Dalam rangka untuk mewujudkan salah satu tujuan dalam UUPA adalah meletakkan dasar - dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, dalam hal ini Pasal

³ <https://lokadata.beritagar.id/chart/preview/konflik-agraria-di-indonesia-2010-2019-15821192899> diakses pada pukul 12.01 tanggal 5 Januari 2021.

⁴

https://m.kbr.id/nasional/012020/kpa_korban_konflik_lahan_meningkat_sepanjang_2019/101852.html diakses pada pukul 12.21 tanggal 5 Januari 2021.

19 UUPA merupakan instruksi kepada pemerintah agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster*, sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang nantinya akan dihasilkan alat bukti berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.⁵

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang karena dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Untuk itu merujuk pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dilakukan pendaftaran tanah bertujuan:

1. 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;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-

⁵ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm .112.

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶

Kepemilikan hak atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Pendaftaran tanah menggunakan beberapa sistem dalam pelaksanaannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah juga bergantung pada sistem publisitas yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Ada 2 (dua) jenis sistem publikasi, yaitu:

a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat sebagai bukti hak. Keabsahan *register* atau buku tanah yang disajikan dalam sistem publikasi positif ini dijamin kebenarannya oleh negara.⁷

b. Sistem publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif berarti negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat, oleh karena itu belum dapat dipastikan bahwa seseorang yang namanya tertera pada sertifikat tersebut bersifat

⁶ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan Keduabelas, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.80.

mutlak sebagai pemilik.⁸ Dalam sistem publikasi negatif bersifat pasif, artinya negara hanya menerima apa yang diajukan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.⁹

Pasal 19 UUPA secara implisit menyebutkan bahwa negara Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, tetapi dengan unsur positif atau sering disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif, sehingga kekuatan pembuktian sertifikat di negara Indonesia tidak mutlak melainkan kuat. Sehingga sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat atas suatu tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

Sertifikat 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.¹⁰

Ketentuan dalam Pasal tersebut tidak terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah di negara yang menganut sistem publikasi negatif murni atau positif murni. Sedangkan ciri utama dari sistem negatif yang bertendensi positif ini adalah pendaftaran tanah tidak menjamin bahwa nama yang didaftarkan adalah pemilik sebenarnya. Nama pemilik sebelumnya dari pemegang hak dari mana

⁸ M. Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010), hlm. 172.

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prnada Media Group, 2011), hlm.266.

¹⁰ Fina Ayu Safitri, “Akibat Hukum Pengunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam pendaftaran Tanah Di Kota Semarang”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13:2, (2020).

pemohon memperoleh tanah dan kemudian mendaftarkannya merupakan tautan dalam proses hukum pendaftaran hak atas tanah.¹¹ Setiap sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan cara litigasi atau non litigasi. Melalui jalur litigasi dan non litigasi, sepenuhnya menjadi hak para pihak yang bersengketa. Ketentuan dalam UUPA kemudian ditegaskan dalam PP 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.¹²

Lebih lanjut Dr. Irawan Soerodjo menambahkan bahwa PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setelah jangka waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat diterbitkan, sertifikat tanah tidak dapat dibatalkan lagi, sehingga relatif memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.¹³

Penegakan hukum pada realitanya seringkali ditemukan sertifikat hak atas tanah yang sudah terbit selama 5 (lima) tahun lebih dapat digugat ke pengadilan untuk dibatalkan. Dapat dilihat dari 2 (dua) kasus yang ada di Pengadilan

¹¹ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak – Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm.37.

¹² Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

¹³ Muarifal Zamir Abdi, “Implementasi Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dihubungkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah”, *jurnal Sol Justicia*, Vol. 3:1, (Juni 2020).

Negeri Bantul. Perkara pertama berdasarkan putusan Nomor 3/PDT.G/2015/PN.Btl antara Agustinus Sastro Suparjo sebagai penggugat I (satu), MF Suharmami sebagai Penggugat II (dua) dengan Hermanus Ketut Suyatra sebagai tergugat I (satu), Andrea Ismargyaning Utami sebagai tergugat II (dua), Sutrisno, SH sebagai tergugat III (tiga) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul sebagai tergugat IV (empat). Sedangkan perkara kedua berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl antara Endang Purwani sebagai penggugat dengan Noor Baskoro Yuniarto sebagai terugat I (satu), Surojono sebagai Tergugat II (dua), Sri Sutamtimah sebagai tergugat III (tiga), Ratnawati sebagai tergugat IV (empat).

Sebagai ukuran bahwa perkara dengan Putusan Nomor: 3 / Pdt.G / 2015 / Pn.Btl Sertifikat Hak Milik atas Tanah No.2175 telah diterbitkan pada tahun 2007 namun penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 12 Januari 2015, sehingga jarak waktu antara penerbitan sertifikat adalah 8 tahun. Sedangkan dalam Putusan Nomor: 12 / Pdt.G / 2018 / PN.Btl, Sertifikat Hak Milik atas tanah No: 1766 telah diterbitkan pada tahun 2003 tetapi penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 7 Februari 2018, sehingga selang waktu antara penerbitan sertifikat adalah 15 tahun.

Namun, kedua keputusan tersebut memiliki keputusan yang kontradiktif. Dalam perkara pertama, Putusan Nomor: 3 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl, hakim menyatakan akta jual beli tidak sah / dibatalkan, sehingga Sertifikat Hak Milik tidak memiliki kekuatan hukum. Sedangkan untuk kasus kedua dengan putusan Nomor: 12 / Pdt.G? 2018 / PN.Btl, hakim menyatakan menolak seluruhnya

gugatan. Begitu pula pada tingkat banding dengan nomor putusan 126 / PDT / 2018 / PT YYK, hakim dalam putusannya menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul. Pada tingkat kasasi dengan putusan Nomor: 2714 K / PDT / 2019 dengan putusan yaitu menolak kasasi Ibu Endang Purwani. Dalam hal ini, sertifikat hak atas tanah tetap berlaku.

Adanya putusan yang berbeda dapat menimbulkan persepsi di masyarakat, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah menjadi tidak pasti apakah kuat atau mutlak ketika sertifikat sudah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga penulis tertarik untuk meneliti. dengan judul analisis yuridis kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl Dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana analisis yuridis kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian di persidangan ditinjau dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat tanah pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui analisis yuridis kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl.
 - b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak atas tanah pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl.
2. Kegunaan

Kegunaan penelitian ini mempunyai manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut:

a. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapakan menjadi bahan referensi dan sumbangan pemikiran untuk para akademisi dan praktisi yang berkaitan dengan ilmu hukum pada umumnya dan wawasan ang konkret bagi pihak yang berkaitan dengan objek yang dieliti khususnya berkaitan dengan analisis yuridis kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 serta pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat tanah.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi penulis dan masyarakat umum manfaat praktis yang didapatkan adalah menambah pengetahuan mengenai analisis

yuridis kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 dan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak atas tanah.

2. Bagi pemerintah hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dan memberikan informasi serta dapat digunakan bagi pihak – pihak atau instansi yang berkepentingan dalam memahami khususnya dalam hal sengketa pertanahan.

D. Telaah Pustaka

Dalam hal ini tentunya ada perbaian dari penelitian – penelitian sebelumnya. Adapun penelitian – penelitian tersebut antara lain:

Jurnal yang ditulis oleh Annisa Oktaviani dan Harjono dengan judul “Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)” menjelaskan bahwa surat letter C atau Kutipan Letter C sebenarnya tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti di persidangan apabila tidak disertai dengan alat bukti lainnya dan kekuatan pembuktian bebas, artinya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara tanah telah sesuai dengan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan dengan daluwarsa pengajuan gugatan

atau keberatan terhadap sertifikat hak milik yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.¹⁴

Skripsi yang ditulis oleh Agus Yulianto dengan judul “Penerapan Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak” menjelaskan bahwa dalam menyelesaikan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertifikat diterbitkan adalah sama seperti penyelesaian perkara pertanahan yang muncul 5 tahun sebelum sertifikat diterbitkan. Hal tersebut karena pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan di Pengadilan dan mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan. Kemudian dengan diterapkannya pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah bisa menjamin kepastian hukum dan keadilan karena pihak yang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan akan lebih cermat dan tanggap. Negara sebagai pelaksana pendaftaran tanah sehingga akan menghasilkan sertifikat yang sempurna. Pihak pemilik hak atas tanah juga tidak akan terlarut-larut was was akan kelangsungan tanahnya. Serta pembatasan penuntutan hak atas tanah tidak bisa diterapkan meskipun dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 telah mengaturnya.¹⁵ Perbedan penelitian tersebut dengan yang dilakukan oleh penulis adalah dalam penelitian tersebut tidak menyebutkan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti ditinjau dari

¹⁴ Annisa Oktaviani, Harjono, “Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)”, *jurnal Verstek*, Vol.7:1, (April,2019).

¹⁵ Agus Yuliato, “Penerapan Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak”, *Skripsi*, (Semarang: Universitas Negeri Semarang:2015).

Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 dan pertimbangan hakimnya dalam menyelesaikan perkaranya.

Thesis yang ditulis oleh Putu Ade Harristha Martana dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997” menjelaskan bahwa Secara normatif Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Secara normatif Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan memberikan kepastian hukum atas sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan, yang usia penerbitannya lebih dari lima tahun. Namun dalam putusan di PTUN, ketentuan tersebut tidak digunakan, hal ini karena sistem publikasi negatif yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, dimana hak dari pemilik yang sebenarnya sangat dilindungi dan dari rumusan Pasal tersebut yang tidak secara tegas menerapkan konsep rechtsverwerking, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dalam rumusan pasal tersebut sehingga memungkinkan adanya tuntutan atas penerbitan sertifikat walau jangka waktu lima tahun terlewati. Sehingga Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut kurang memadai dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah. Dengan kurang terjaminnya kepastian hukum, Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tidak cukup memberi perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang usia penerbitannya sertifikatnya lima tahun atau lebih. Sebab pelaksanaan haknya sebagai pemegang sertifikat hak milik masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa sebagai pemilik yang sebenarnya

dari tanah tersebut.¹⁶ Perbedaan penelitian tersebut dengan yang dilakukan oleh penulis adalah dalam penelitian tersebut tidak menyebutkan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pertimbangan hakimnya dalam menyelesaikan perkaranya.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori kepastian Hukum

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dari UUPA yaitu meletakkan dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat indonesia. Dalam hal ini dapat dilakukan dengan cara membuat peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA dan isi dari peraturannya tidak bertentangan dengan UUPA.¹⁷ Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.¹⁸

Pendaftaran tanah memang difungsikan untuk memberikan jaminan hak atas seseorang maksudnya pendaftaran bukan hanya sekedar administrasi tanah, tetapi pendaftaran adalah memberikan hak atas tanah. Dengan mendaftarkan tanah bukan hanya semata-mata untuk mewujudkan

¹⁶ Putu Ade Harristha, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997”, *Thesis*, (Bali: Universitas Udayana, 2015).

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, cet ke-2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.65.

¹⁸ Pasal 19 Ayat (1) UUPA

jaminan dan kepastian hukum, seseorang pemilik juga akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya karena:¹⁹

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*)
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*)
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*).
4. Mudah dilaksanakan (*expeition*).
5. Biaya yang mudah dijangkau oleh semua orang yang akan mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Meskipun hak atas tanah memiliki fungsi sosial, bukan berarti kepentingan pemegang hak atas tanah diabaikan dengan begitu saja. Tolok ukur kepastian hukum terbatas pada ada atau tidaknya peraturan yang mengatur perbuatan tersebut. Selama perbuatan tersebut tidak dilarang dalam hukum materiil, maka perbuatan tersebut dianggap boleh. Dengan demikian kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang – undangan. Begitu hukum berlaku maka datanglah kepastian.²⁰

¹⁹ Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.205.

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis tentang Pergaulatan Manusia dan Hukum*, (Jakarta: Buku Kompas, 2007), hlm.85.

2. Teori Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata

Proses perkara perdata terdiri dari 3 tahap yaitu tahap pendahuluan, tahap penentuan atau pemeriksaan dan tahap pelaksanaan. Secara konkret dalam tahap pemeriksaan ini pembuktian dilaksanakan. Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata merupakan suatu hal yang penting, karena hakim memiliki tugas dalam menentukan kebenaran dalam suatu perkara.²¹

Sudikmo Mertokusumo dalam bukunya mengatakan bahwa membuktikan mengandung beberapa pengertian yaitu arti logis, konvensional dan yuridis. Membuktikan dalam arti logis adalah memberikan kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Untuk membuktikan dalam arti konvensional berarti memberi kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak melainkan kepastian nisbi atau relatif sifatnya. Sedangkan membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberi dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.²²

Hukum acara perdata mengenal bermacam-macam alat bukti, sebagaimana disebutkan oleh Undang-Undang dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata, yaitu:

²¹ Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, (Bandung: alumni), hlm.

²² Deasy Soekromo, "Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat bukti pada Perkara Perdata di Pengadilan", *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 11:1, (Januari, 2014), hlm.125.

1. Bukti tulisan/surat
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan Sumpah

Pada suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar – benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yanh harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenagan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harys dibuktikan kebenarannya, sebab dalil – dalil yang tiak disangkal apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan. Hakim yang memeriksa perkara itu akan menetukan siapa diantara para pihak yang berperkara itu akan diwajibkan untuk memberikan bukti, apakah itu pihak penggugat atau sebaliknya yaitu pihak tergugat. Dengan perkataan lain hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana akan memikul beban pembuktian.²³

3. Teori Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran dapat dilihat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (1) bahwa :

²³ *Ibid.*, hlm.126.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁴

Tanah perlu didaftarkan untuk mendapatkan kepastian hukum. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

... untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.²⁵

Dalam Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 juga dijelaskan mengenai asas – asas dalam dalam pendaftaran tanah, yakni :

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

²⁴ Pasal 1 Ayat (1) PP No 24 Tahun 1997.

²⁵ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 117.

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.²⁶

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.17.

4. Teori Sistem Hukum Lawrence Friedman

Teori Sistem Hukum menurut Lawrnce Friedman, seorang ahli sosiologi hukum ada 3 (tiga) elemen utama dari sistem hukum:

1. Struktur Hukum (*Legal Structure*)

Dalam teori Lawrence Friedman disebutkan sebagai sistem struktural yang menentukan dapat tidaknya suatu hukum dilaksanakan dengan baik atau tidak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 struktur hukum meliputi polisi, kejaksaan, pengadilan dan Badan Hukum Pidana (Lapas). Struktur adalah proses yang menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat undang-undang, penegak hukum, dan proses hukum tersebut berjalan dan dijalankan.²⁷

Dalam menjalankan dalam aturan hukum, terdapat 2 (dua) aspek struktur hukum yaitu:

- a. Sarana dan prasarana hukum yaitu segala fasilitas lengkap dan terbaru baik langsung maupun tidak langsung yang diperlukan untuk perumusan, memberlakuan dan penegakan hukum harus tersedia dengan baik dan lengkap sehingga keberadaan fasilitas tersebut memudahkan penegak hukum untuk menjalankan tugas – tugasnya.

²⁷ Endah Pertiwi, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak”, *Jurnal Recteh*, Vol. 1, (2019).

- b. Kewibawaan semua aparat hukum adalah hal yang tidak bisa ditawarkan adanya karena menjadi acuan dan cerminan masyarakat dalam menjalankan peraturan hukum.²⁸

Betapa baiknya suatu regulasi perundang-undangan jika tidak didukung oleh aparat penegak hukum yang baik, maka keadilan hanyalah angan-angan. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum yang mengakibatkan penegakan hukum tidak bisa berjalan seperti semestinya meliputi lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses, rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam fungsi hukum. Ketika peraturan sudah sesuai, tetapi kualitas penegak hukum masih rendah maka kemungkinan akan timbul suatu permasalahan akan timbul suatu permasalahan.²⁹

2. Subtansi hukum (*Legal Substance*)

Struktur sebuah sistem yudisial terbayang ketika berbicara tentang jumlah para hakim, yuridiksi pengadilan, bagaimana pengadilan yang lebih tinggi berada diatas pengadilan yang lebih rendah, dan orang – orang yang terkait dengan berbagai jenis pengadilan

²⁸ Hofid Eksan Rawi, “Sertifikat Wakaf Tanah Milik Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence Friedman (Studi di Desa Jeruk Soksok, Kecamatan Binakal Kabupaten Bondowoso), *Thesis*, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019).

²⁹ Lawrence Meir Friedmean, *Sistem Hukum dalam Perspektif ilmu sosial*, (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 15.

sedangkan substansi tersusun dari peraturan – peraturan ketentuan mengenai bagaimana institusi – institusi itu harus bertindak.³⁰

3. Budaya hukum

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat, namun apabila tanpa didukung budaya hukum oleh pihak – pihak yang terlibat dalam sistem hukum dan masyarakat, maka penegakan hukum tidak akan berjalan efektif.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial hanyalah gagasan yang ingin diwujudkan oleh hukum. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai sarana perubahan masyarakat ke arah yang lebih baik, maka tidak hanya diperlukan ketersediaan hukum dalam arti peraturan perundangan tetapi juga untuk menjamin perwujudan negara hukum ke dalam praktik hukum.³¹ sehingga operasionalisasi hukum bukan hanya sebagai fungsi legislasi tetapi juga sebagai pelaksana kegiatan birokrasi.

³⁰ *Ibid.*, hlm.16.

³¹ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2007), hlm.40

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah terjemahan dari kata *research* yang berasal dari bahasa Inggris. Kata *Research* terdiri dari dua kata yaitu *re* yang berarti kembali dan *to search* yang berarti mencari.³² Dalam pengertian lain, penelitian merupakan usaha untuk menyelidiki suatu hal dengan sistematis, terorganisir, hati-hati, dan kritis dalam mencari fakta untuk menemukan suatu kebenaran. Kebenaran dalam suatu ilmu tersebut dapat diketahui melalui metode atau cara yang digunakan dalam penelitian. Metode penelitian merupakan prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah melalui penguraian masalah, menganalisa, menarik kesimpulan dan mencari solusinya.³³ Agar mempermudah dalam mengarahkan metode penelitian dalam penyusunan skripsi ini, maka penyusun menyajikan beberapa hal yang terkait sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penyusun adalah penelitian kepustakaan (*library research*)³⁴ dengan menggali data – data yang berasal dari dokumen – dokumen berupa buku – buku , undang – undang maupun putusan pengadilan.

³² Sandu Siyoto & M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 4.

³³ Suryana, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Universitas Pendidikan Indonesia, 2010), hlm. 15.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jember: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm.70.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipakai pada skripsi ini adalah pendekatan yuridis - normatif. Ukuran yang digunakan untuk melihat atau untuk menentukan apakah suatu permasalahan hukum konkrit telah memenuhi kriteria yuridis atau tidak harus dilihat dari empat macam karakteristik, yaitu dari sudut sistem ilmiahnya, sistem normatifnya, siste pendekatanya dan sistem interpretasinya.³⁵

3. Sumber Data

Penyusun menggunakan tiga bahan hukum dalam melengkapi penelitian ini, yakni bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat, dan tersendiri dari norma atau kaidah dasar, yaitu pembukaan Undang –Undang Dasar 1945, Peraturan dasar, Peraturan

Perundang – Undangan, bahan hukum yang tidak dikofikasikan seperti hukum adat, yurisprudensi.

Peraturan perundang – undangan yang penulis gunakan dalam penelitian ini yakni:

- 1) Undang – Undang Hukum Perdata
- 2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

³⁵ *Ibid.*, hlm.89.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran tanah

b. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil-hasil penelitian para ahli, hasil karya ilmiah, pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti mengenai analisis yuridis kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 serta pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak atas tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu kamus hukum, kamus Indonesia, artikel, surat kabar, jurnal ilmiah, internet dan sebagainya yang memberi penjelasan akan permasalahan yang diteliti analisis yuridis kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 serta pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak atas tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Suatu penelitian pasti membutuhkan data yang lengkap, dalam hal ini dimaksudkan agar data yang terkumpul benar – benar memiliki validitas

dan rehabilitas yang cukup tinggi. Di dalam penelitian lazimnya dikenal paling sedikit tiga jenis teknik dalam pengumpulan data yaitu:

- a. Wawancara (*interview*) yaitu cara memperoleh data atau informasi dan keterangan – keterangan melalui wawancara yang berlandaskan pada tujuan penelitian.³⁶ Dalam wawancara ini mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan – pertanyaan yang akan diajukan melalui *interview guide* (pedoman wawancara). Dalam hal ini proses data atau keterangan diperoleh melalui tanya jawab dengan hakim Pengadilan Negeri Bantul.
- b. Observasi yaitu suatu pengamatan yang khusus serta pencatatan yang sistematis yang ditunjukkan pada satu atau beberapa fase masalah di dalam rangka penelitian, dengan maksud untuk mendapatkan data yang diperlukan untuk memecahkan persoalan yang dihadapi. Penggunaan motede ini diharapkan mendapat gambaran secara objektif keadaan yang diteliti yaitu langsung dari Kantor Pengadilan Negeri Bantul.
- c. Dokumentasi yaitu pengumpulan data – data dan bahan – bahan berupa dokumen. Data – data tersebut berupa arsip – arsip yang ada di Pengadilan Negeri Bantul dan juga buku – buku tentang pendapat, teori, hukum – hukum serta hal – hal yang sifatnya mendukung dalam penyusunan skripsi ini.

³⁶ Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research Untuk Penyusunan Paper, Thesis dan Disertasi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1992)

5. Analisis Data

Analisis data adalah proses penyederhanaan sata kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Penyusun menggunakan metode analisis kualitatif. Kemudian penyusun menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dalam menarik kesimpulan dilakukan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Kekuatan Sertifikat Tanah Sebagai Alat Pembuktian Dipersidangan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 (Studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/PN.Btl Dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/PN.Btl)”, maka sistematika penulisan yang digunakan akan dibagi dalam beberapa bab secara tersusun adalah sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun.

Bab kedua berisikan tinjauan tentang alat bukti dalam hukum acara perdata, pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah.

Bab ketiga berisikan uraian posisi kasus putusan hakim yang terjadi di Pengadilan Negeri Bantul.

Bab keempat berisikan analisis yuridis kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 serta

pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak atas tanah.

Bab Kelima merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan atas penulisan skripsi ini dengan dilengkapi daftar pustaka dimaksudkan untuk memberikan daftar dari semua sumber rujukan yang digunakan dalam penyusunan skripsi.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan diatas dapat ditarik beberapa kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah yaitu:

1. Kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersingan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl adalah kuat, hal ini sesuai dengan sistem publikasi di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, karena masih dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan sebaliknya melalui pengadilan. Untuk membuktikan hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti sebagaimana ditentukan dalam HIR/RBg dan KUHPerdata. Namun terdapat hal yang dapat melemahkan kekuatan sertifikat tanah yaitu terdapat pada Pasal 32 Ayat (2) yang nilainya bertentangan dengan Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA serta Pasal 32 Ayat (1), sehingga tidak dapat memiliki kedudukan yang kuat untuk menetapkan sertifikat tanah sebagai alat bukti mutlak. Pasal 32 Ayat (2) nampaknya hanya mengedepankan aspek kepastian hukum saja, karena dapat dilihat hanya untuk melindungi kepentingan pemegang sertifikat hak atas tanah yang belum tentu menjadi pemilik sebenarnya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak diikuti dengan

pemberian ganti rugi kepada pihak lain sebagai pemilik yang sebenarnya.

Supaya tidak menimbulkan kesewenang-wenangan karena dirasa jauh dari nilai keadilan, idealnya tetap berlaku atas *nemo plus juris*.

2. Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah pada studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/Pn.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl adalah hakim tidak menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 sebagai dasar untuk memutus perkara, meskipun sertifikat yang diajukan sudah berumur lebih dari 5 tahun, dalam mencari kebenaran formil dan materiil hakim lebih memilih melaksanakan pemeriksaan terhadap perkara tersebut berdasarkan alat bukti tertulis dan keterangan saksi. Kedua perkara tersebut mempersoalkan keabsahan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam hal ini sertifikat merupakan dampak dari persoalan keabsahan jual beli tersebut. Hal ini terjadi karena kekuatan pembuktian antara sertifikat dengan akta jual beli adalah sama yaitu kuat dan sempurna, artinya keduanya harus dianggap benar apabila tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, dalam perkara tersebut hakim memberikan putusan yang berbeda, hakim tidak hanya sekedar bertugas menerapkan peraturan yang apa adanya, tetapi juga melakukan bagaimana penerapan itu dapat mewujudkan keadilan.

B. Saran

1. Untuk menerapkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pemerintah diharapkan lebih aktif dalam memberikan pemahaman dan pengetahuan

kepada masyarakat mengenai akibat hukum apabila mengabaikan aturan tersebut, agar calon pembeli tanah dapat mengetahui terlebih dahulu mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan dialihkan dapat dilindungi serta mempunyai kepastian hukum sehingga terhindar dari sengketa pertanahan.

2. Dalam hal ini sudah seharusnya hakim dalam memberikan putusan terhadap perkara sertifikat tanah yang sudah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun tidak menggunakan dasar pertimbangan Pasal 32 Ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, namun dalam memberikan putusan lebih mengedepankan pembuktian formil dan materil.



DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang Undangan

Undang Undang Dasar 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –
Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas
Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat
Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 Tentang
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan
Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

B. Buku

A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak – Hak Atas Tanah*
Menurut UUPA, Bandung: Alumni, 1985.

Friedmean, Lawrence Meir, *Sistem Hukum dalam Perspektif Ilmu Sosial*,
Bandung: Nusa Media, 2011.

- Fuady, Munir, *Dinamika Teori Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2007.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jember: Raja Grafindo Persada, 1996.
- Rahardjo, Satjipto, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis tentang Pergaulatan Manusia dan Hukum*, Jakarta: Buku Kompas, 2007.
- Sandu Siyoto & M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sutedi, Andrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

C. Skripsi

Harristha, Putu Ade Harristha, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997”, *Thesis*, Bali: Universitas Udayana, 2015.

- Rawi, Hofid Eksan, "Sertifikat Wakaf Tanah Milik Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence Friedman (Studi di Desa Jeruk Soksok, Kecamatan Binakal Kabupaten Bondowoso), *Thesis*, Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019.
- Yuliato, Agus, "Penerapan Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak", *Skripsi*, Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2015.

D. Jurnal

- Abdi, Muarifal Zamir, "Implementasi Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Dihubungkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Retceh*, Vol. 1, 2019.
- Abdi, Muarifal Zamir, "Implementasi Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Dihubungkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah", *jurnal Sol Justicia*, Vol. 3:1, Juni 2020
- Adjie Habib, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Deasy Soeikromo, "Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat bukti pada Perkara Perdata di Pengadilan", *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 11:1, Januari, 2014.
- Fina Ayu Safitri, "Akibat Hukum Pengunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam pendaftaran Tanah Di Kota Semarang", *Jurnal Notarius*, Vol. 13:2, 2020.

Harjono, Annisa Oktaviani, “Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)”, *jurnal*

M. Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010), hlm. 172.

Pertiwi, Endah, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak”, *Jurnal Recteh*, Vol. 1, 2019.

Sunanta Budi, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol:2;1, 2013.

E. Internet

<https://lokadata.beritagar.id/chart/preview/konflik-agraria-di-indonesia-2010-2019-15821192899> diakses pada pukul 12:01 tanggal 5

januari 2021

https://m.kbr.id/nasional/012020/kpa_korban_konflik_lahan_meningkat_sifatnya_akan_jadi_lebih_sering_dilakukan.html diakses pada pukul 12:12 tanggal 5

januari 2021