

TESIS

**KAJIAN KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT TANAH  
BERDASARKAN PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN**



LUSIANA

No.Mhs. 115201717/PS/MIH

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2013

TESIS

**KAJIAN KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT TANAH  
BERDASARKAN PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN**



LUSIANA

No.Mhs. 115201717/PS/MIH

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2013



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

---

PENGESAHAN TESIS

Nama : LUSIANA  
Nomor Mahasiswa : 115201717/PS/MIH  
Konsentrasi : Hukum Agraria  
Judul Tesis : Kajian Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah  
Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian  
Hukum dan Keadilan.

**Nama Pembimbing**

Dr. Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum

**Tanggal**

20/13  
/5

**Tanda Tangan**

SW. Endah Cahyowati, SH., MS

28/43



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

---

PENGESAHAN TESIS

Nama : LUSIANA  
Nomor Mahasiswa : 115201717/PS/MIH  
Konsentrasi : Hukum Agraria  
Judul Tesis : Kajian Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah  
Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian  
Hukum dan Keadilan.

**Nama Pengaji**

Dr. Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum  
(Ketua)

SW. Endah Cahyowati, SH., MS  
(Anggota)

B. Bambang Riyanto, SH., M.Hum  
(Anggota)

**Tanggal**

28/13  
5.....

28/03  
.....

28/2013  
5.....

**Tanda Tangan**



B. BAMBANG RYANTO, SH., M.Hum.

### **PERNYATAAN KEASLIAN**

Penulis menyatakan bahwa tesis yang berjudul Kajian Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan adalah benar-benar merupakan hasil karya penulis sendiri dan bukan merupakan duplikasi dari karya tulis orang lain yang telah ada sebelumnya. Seluruh kutipan dari literatur, makalah, laporan dan peraturan perundang-undangan telah penulis cantumkan sumbernya secara jelas. Jika di kemudian hari ditemukan adanya ketidaksesuaian fakta dengan pernyataan ini, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, Mei 2013



LUSIANA

## **INTISARI**

Penulisan tesis yang berjudul Kajian Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan dengan rumusan masalah bagaimanakah kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, sejarah hukum dan politik hukum. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Kesimpulan hasil penelitian bahwa kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah mewujudkan kepastian hukum, meskipun dalam prakteknya tidak selalu diterapkan dalam mengatasi permasalahan konkret. Selain itu, kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 belum mewujudkan keadilan bagi pemegang hak yang sebenarnya. Hal ini disebabkan karena pemegang hak yang sebenarnya tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya yang sudah diterbitkan sertifikat atas nama orang atau badan hukum lain. Pemegang hak yang sebenarnya dalam hal ini akan kehilangan hak atas tanahnya tersebut.

**Kata Kunci :** Kekuatan Pembuktian, Sertifikat Tanah, Kepastian Hukum, Keadilan

## **ABSTRACT**

Thesis entitled : A study about the weight of evidence of land certificate according to Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 in order to create legal certainty and justice with problem formulation is how the weight of evidence of land certificate according to Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 to create legal certainty and justice. This research's objectives are to know the weight of evidence of land certificate according to Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 in order to create legal certainty and justice.

The method of this research is juridical normative by using statute, historical and political approach. The law material used are primary law material, secondary law material and tertiary law material.

The result of this research conclude that the weight of evidence of land certificate according to Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 has generating legal certainty. However, the provisions of Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 is not always applied to solve concrete problems. Beside that, the weight of evidence of land certificate according to Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 is a violation of justice to the original owner of land titles. Original owner of land titles will lose the rights of land that has been certificated by someone else.

Keyword : weight of evidence, land certificate, legal certainty, justice

## **KATA PENGANTAR**

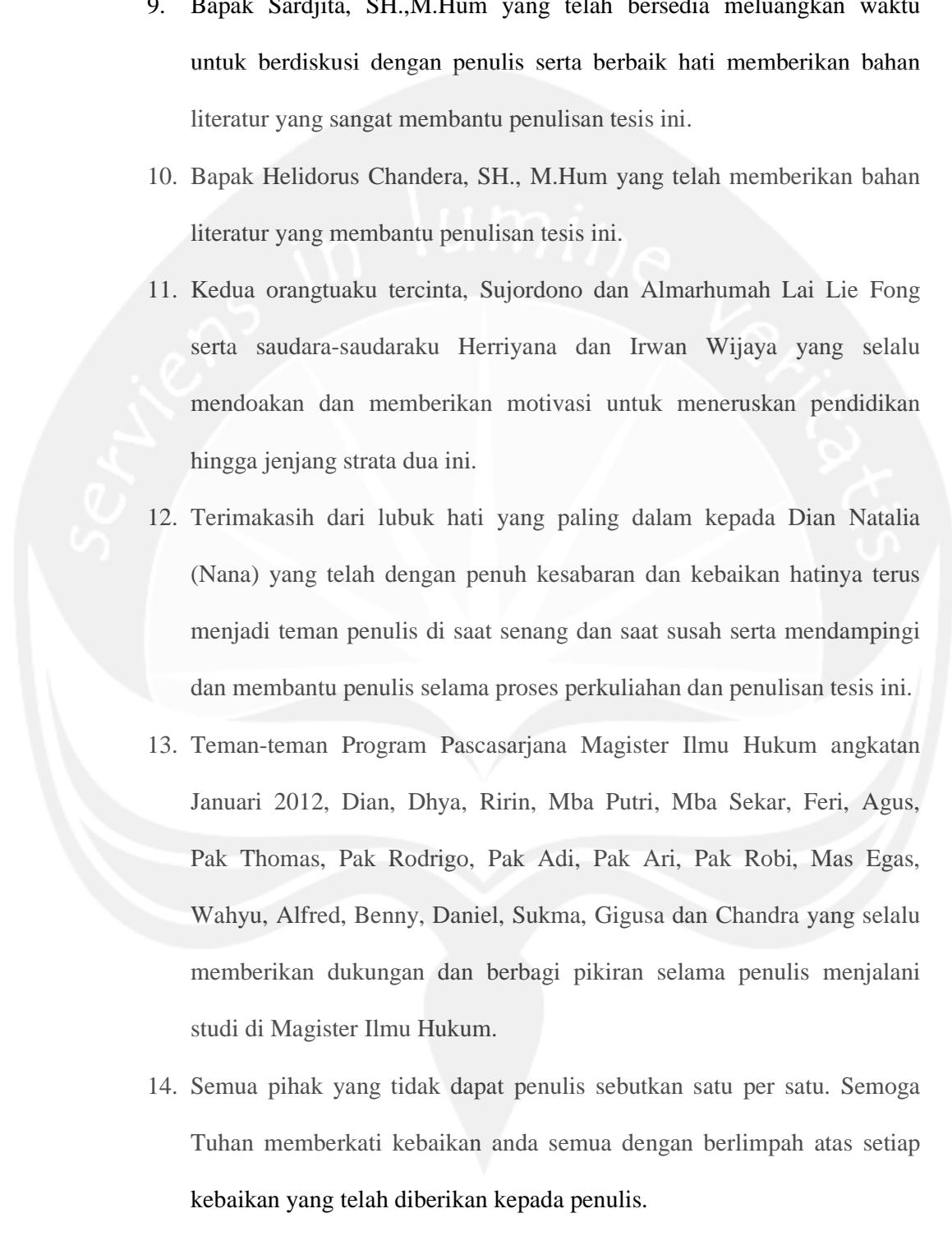
Penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat rahmat karunianya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Humaniora di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis telah memperoleh banyak dukungan, masukan, inspirasi dan bimbingan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Dengan keterbatasan kemampuan, pengetahuan serta pengalaman penulis, bantuan dari berbagai pihak tersebut sangatlah membantu dalam penyelesaian tesis ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta Bapak Dr. R. Maryatmo, M.A. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
2. Direktur Program Pascasarjana Atma Jaya Yogyakarta Bapak Drs. M. Parnawa Putranta MBA, Ph.D atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Bapak B. Bambang Riyanto SH., M.Hum atas kesempatan dan dorongan yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan

menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.

4. Bapak Dr. Ir. Tjahjo Arianto SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan ilmu, waktu, kesabaran dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Ibu S.W. Endah Cahyowati, SH. MS. selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya yang sangat padat untuk membimbing penulisan tesis ini dengan penuh kesabaran serta dorongan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Seluruh dosen pengampu mata kuliah di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik dan membimbing penulis menuju tahap kematangan intelektualitas yang lebih tinggi.
7. Bapak ibu staf admisi Program Pascasarjan Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu memberikan bantuan selama penulis menjalani studi di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Bapak Ibu staf perpustakaan pusat maupun perpustakaan hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan bantuan dan informasi mengenai segala literatur yang menunjang proses studi dan penulisan tesis ini.

- 
9. Bapak Sardjita, SH.,M.Hum yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dengan penulis serta berbaik hati memberikan bahan literatur yang sangat membantu penulisan tesis ini.
  10. Bapak Helidorus Chandera, SH., M.Hum yang telah memberikan bahan literatur yang membantu penulisan tesis ini.
  11. Kedua orangtuaku tercinta, Sujordono dan Almarhumah Lai Lie Fong serta saudara-saudaraku Herriyana dan Irwan Wijaya yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi untuk meneruskan pendidikan hingga jenjang strata dua ini.
  12. Terimakasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada Dian Natalia (Nana) yang telah dengan penuh kesabaran dan kebaikan hatinya terus menjadi teman penulis di saat senang dan saat susah serta mendampingi dan membantu penulis selama proses perkuliahan dan penulisan tesis ini.
  13. Teman-teman Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum angkatan Januari 2012, Dian, Dhya, Ririn, Mba Putri, Mba Sekar, Feri, Agus, Pak Thomas, Pak Rodrigo, Pak Adi, Pak Ari, Pak Robi, Mas Egas, Wahyu, Alfred, Benny, Daniel, Sukma, Gigusa dan Chandra yang selalu memberikan dukungan dan berbagi pikiran selama penulis menjalani studi di Magister Ilmu Hukum.
  14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Semoga Tuhan memberkati kebaikan anda semua dengan berlimpah atas setiap kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini. Penulis menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang dapat menyempurnakan tesis ini.

Yogyakarta, Mei 2013

LUSIANA

## **DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
INTISARI .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Batasan Masalah.....	6
D. Batasan Konsep .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	9
F. Manfaat Penelitian .....	17
G. Tujuan Penelitian .....	18
H. Sistematika Penulisan.....	18

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Pendaftaran Tanah .....	21
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	21
2. Asas Hukum Pendaftaran Tanah .....	23

3. Asas-asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	24
4. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	25
5. Manfaat Pendaftaran Tanah .....	26
6. Objek Pendaftaran Tanah .....	26
7. Sistem Pendaftaran Tanah .....	27
8. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	29
9. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	36
<b>B. Sertifikat Tanah</b>	
1. Pengertian Sertifikat .....	37
2. Macam Sertifikat .....	39
3. Manfaat Sertifikat .....	40
4. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian .....	41
<b>C. Landasan Teori</b>	
1. Teori Pembuktian Perdata.....	45
2. Teori Kepastian Hukum .....	54
3. Teori Keadilan .....	58

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian .....	63
B. Pendekatan Penelitian .....	63
C. Bahan Hukum .....	65
D. Analisis Bahan Hukum .....	66

### **BAB IV PEMBAHASAN**

A. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Mewujudkan Kepastian Hukum .....	69
B. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Mewujudkan Keadilan .....	135

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	155
B. Saran .....	157

DAFTAR PUSTAKA .....	159
----------------------	-----

Lampiran .....	164
----------------	-----

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1588 K/Pdt/2001.....164

