

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup bangsa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat secara adil dan merata, maka tanah diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan kepada negara untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Maksud ketentuan pasal tersebut bahwa negara adalah sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat di wilayah Indonesia yang diberi wewenang untuk mengatur pemilikan, penguasaan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang ada di wilayah negara Republik Indonesia.

Sebagai realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan singkatan resminya UUPA) yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 atau Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2043.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa tujuan dari pembentukan UUPA untuk :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan tersebut, khususnya pada tujuan poin c tersebut, disebutkan bahwa salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum tersebut, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa :

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

Ketentuan pasal tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat “*rechts-kadaster*”, artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian

hukum. Kegiatan pendaftaran tanah kemudian diatur secara khusus dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961), yang kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) dengan ketentuan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA No. 3 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Menurut Pitlo sebagaimana dikutip oleh Bachtiar Effendi menyebutkan bahwa pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum (Bachtiar Effendie, 1993 : 30). Melalui pengumuman kepada pihak ketiga atau masyarakat umum tersebut, maka pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, sehingga pihak ketiga atau masyarakat umum menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan.

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian sertipikat kepada pemegang hak atas tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah 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.

Maksud dari diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak agar pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dengan maksud bahwa keterangan yang tercantum di dalam sertipikat telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar oleh hakim selama pihak ketiga tidak dapat membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain.

Kekuatan pembuktian sertipikat tanah ini dalam perkembangan selanjutnyadianggap kurang menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.Pemerintah kemudian mencoba untuk mengatasi kelemahan tersebut dengan memasukkan konsep *rechtsverwerking*ke dalam PP No. 24 Tahun 1997 yaitu dalam Pasal 32 ayat (2) yang menentukan bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak 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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, makasetelah jangka waktu lima tahun, sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak, apabila memenuhi beberapa syarat sebagai berikut :

1. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
2. Tanah dikuasai secara nyata;
3. Dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertipikat tanah tidak adakeberatan ataupun gugatan dari pihak ketiga.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memperlihatkan adanya kontradiksi dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan bahwa sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun ketentuan Pasal 32 ayat (2) UUPA menentukan bahwa apabila memenuhi 3 (tiga) syarat-syarat tersebut diatas, maka sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sebenarnya bertujuan untuk lebih memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang melakukan pendaftaran, namun disisi lain dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya, karena dengan penerapan pasal ini maka mereka tidak berhak menuntut kembali haknya.

Sampai dengan saat ini, pendapat tentang isi ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 masih ada pendapat yang pro dan kontra. Mengingat keberadaan pasal tersebut tidak sesuai dengan sistem publikasi negatif yang

dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia, bahwa sertipikat bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak melainkan sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penelitian ini difokuskan kepada kajian mengenai Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Keadilan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian sertipikatanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum?
2. Apakah kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mewujudkan keadilan?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini akan menguraikan tentang kekuatan pembuktian dari sertipikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24

Tahun 1997, dengan lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun, sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

D. Batasan Konsep

Batasan konsep berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pembuktian

Pembuktian adalah perbuatan membuktikan. Membuktikan berarti memberi atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu sebagai kebenaran, melaksanakan, menandakan, menyaksikan dan meyakinkan (Eddy O.S. Hiariej, 2012 : 3).

Menurut Suyling sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, membuktikan secara yuridis tidak hanya memberi kepastian kepada hakim saja, tetapi juga memberi kepastian adanya peristiwa, terlepas dari tindakan para pihak (persangkaan yang nyata), bahkan lepas dari keyakinan hakim sendiri seperti pada pengakuan dan sumpah (Sudikno Mertokusumo, 2011 : 187).

Pembuktian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kekuatan pembuktian dari sertipikat tanah sebagai alat bukti dalam hukum acara perdata terkait dengan kepemilikan atau hak seseorang atas tanah.

2. Sertipikat Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (20) PP No. 24 Tahun 1997 sertipikat adalah :

surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf,

hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

3. Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 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.

4. Kepastian hukum

Menurut Frans Magnis Suseno sebagaimana dikutip oleh Fence M. Wantu, kepastian hukum adalah kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir (Fence M. Wantu, 2011 : 57).

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah (Sudikno Mertokusumo, 2010 : 208) :

Jaminan bahwa hukum akan dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

5. Keadilan

Ulpianus menggambarkan keadilan ialah kehendak yang ajeg dan tetap untuk memberikan kepada masing-masing bagiannya (*Iustitia est*

constants et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi) (Darji Darmodiharjo dan Shidarta, 2008 : 156).

Keadilan diartikan sebagai pembagian yang konstan dan terus menerus untuk memberikan hak setiap orang (*The constant and perpetual disposition to render every man his due*)(Fence M. Wantu, 2011 : 9).

E. Keaslian Penelitian

Dari hasil penelusuran yang dilakukan, tidak ditemukan adanya penelitian yang pernah mengkaji kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

Namun ditemukan sejumlah tesis yang membahas topik kajian yang hampir sama mengenai sertipikat tanah, yaitu:

1. Nama : ERPINKA APRINI

NPM : B4BOO5117

Lembaga : Program Studi Magister Kenotariatan Program
Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

a. Judul : Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya
Dengan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor
24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah?
- 2) Bagaimana pendapat teoritis tentang jaminan kepastian kepemilikan sertifikat terhadap hak atas tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
- 3) Bagaimana pendapat para praktisi hukum (Hakim, Pengacara, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Kantor Pertanahan) dan masyarakat mengenai keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai salah satu cara pemecahan dalam penyelesaian permasalahan di bidang pendaftaran tanah?

c. Tujuan dari penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui bentuk penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam penyelesaian permasalahan di bidang pendaftaran tanah di Kota Semarang.
- 2) Untuk mengetahui pendapat teoritis tentang jaminan kepastian kepemilikan sertifikat terhadap hak atas tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997.

3) Untuk mengetahui pendapat para praktisi hukum (Hakim, Pengacara, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Kantor Pertanahan) dan masyarakat mengenai keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai salah satu pemecahan dalam penyelesaian permasalahan di bidang pendaftaran tanah.

d. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah :

Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa tanah masih terdapat perbedaan. Pasal ini belum mengikat hakim dalam memutus sengketa. Diterapkannya pasal ini masih tergantung dari pertimbangan hakim apakah akan membawa keadilan bagi pihak yang bersengketa. Karena adanya dua kepentingan yang saling terbentur yaitu jika Penggugat benar-benar pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan Tergugat benar-benar memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik. Sehingga diterapkan atau tidaknya pasal ini pada penyelesaian sengketa tanah ada pada wewenang hakim yang mengadili perkara. Keberadaan pasal ini juga masih menimbulkan perbedaan pendapat baik dari teoritis dan praktisi hukum serta masyarakat pemegang sertifikat. Umumnya praktisi hukum yang berkaitan langsung dengan penyelesaian sengketa tanah (hakim dan pengacara) menyatakan keberatannya terhadap diterapkannya pasal ini sedangkan praktisi hukum yang berkaitan

langsung dengan pendaftaran tanah (PPAT dan Pejabat Kantor Pertanahan) dan masyarakat pemegang sertifikat menyatakan setuju diterapkannya pasal ini dalam menyelesaikan masalah sengketa tanah.

Keberadaan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pada intinya adalah untuk meminta perhatian pada Pengadilan, terutama hakim yang memutus sengketa bahwa ada konsep *rechtverwerking*, yaitu konsep asal dari pasal ini yang sudah diterapkan berkali-kali oleh Mahkamah Agung dalam menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia. Pada umumnya pendapat yang menyetujui diterapkannya pasal ini karena dapat dianggap memberikan jaminan kepastian hukum pemegang sertifikat hak atas tanah. Sedangkan pendapat yang tidak menyetujui diterapkannya pasal ini karena dkuatirkan akan terjadi ketidakadilan terhadap pemilik hak yang sebenarnya karena pemilik hak dapat kehilangan hak yang sebenarnya ia punyai.

Judul yang diangkat oleh peneliti berbeda dengan judul yang diteliti oleh Erpinka Aprini. Penelitian Erpinka Aprini menitikberatkan pada penerapan Pasal 32 ayat (2) dalam penyelesaian sengketa dengan sambil membandingkan antara pendapat para teoritis dengan praktisi mengenai ketentuan pasal tersebut. Sedangkan penulis mencoba untuk melihat pada kekuatan pembuktian

sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

2. Nama : SYARWALI HAS
- NPM : 16204/PS/MK/05
- Lembaga : Program Studi Magister Kenotariatan
Sekolah Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada
Yogyakarta
- a. Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Perjanjian Jual Beli (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin).
- b. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :
- 1) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian jual beli pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin?
 - 2) Apakah adanya ketentuan jangka waktu 5 (lima) tahun untuk menggugat bagi pihak ketiga dirasakan cukup tepat atau lebih lama lagi dan sudah memadai bagi pemegang hak atas tanah?
- c. Tujuan dari penelitian ini adalah :
- 1) Untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian jual beli pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.

2) Untuk mengetahui dan memahami apakah pemberian jangka waktu 5 (lima) tahun yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat memberikan perlindungan yang memadai bagi pembeli selaku pemegang hak atas tanah.

d. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah :

Bahwa beberapa putusan dalam perkara perdata telah menunjukkan bahwa meski sudah bersertipikat sekalipun, ternyata pembeli selaku pemegang hak atas tanah masih dihadapkan pada kemungkinan gugatan, bahkan putusan pengadilan yang membatalkan perjanjian jual beli tanah dimaksud. Hal ini jelas tidak menguntungkan bagi pembeli tanah, sebab tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana mestinya. Permasalahan ini terkait dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA dan peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997, sebab dalam sistem ini negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan didalamnya. Ditetapkannya lembaga *rechtsverwerking* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bisa dimengerti sebagai upaya untuk mengatasi kelemahan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA, yakni dengan jalan memberikan perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta dipergunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan

dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Namun karena hanya diatur dalam peraturan pemerintah, ketentuan ini sering diabaikan oleh Pengadilan, dengan pertimbangan bahwa keadilan tidak mengenal daluarsa.

Judul yang diangkat oleh peneliti berbeda dengan judul yang diteliti oleh Syarwali Has. Penelitian Syarwali Has menitikberatkan padaperlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian jual beli pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dengan melakukan pendekatan kasus serta melihat apakah ketentuan jangka waktu 5 (lima) tahun untuk menggugat bagi pihak ketiga cukup tepat. Sedangkan penulis mencoba untuk melihat pada kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

3. Nama : YULIANTI JIWONG

NPM : 105201520

Lembaga : Program Studi Magister Ilmu Hukum Program
Pasca Sarjana Universitas Atmajaya

a. Judul : Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual Beli Tanah
Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum di
Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

b. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Apakah perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta?
- 2) Bagaimanakah upaya untuk meningkatkan adanya kepastian dan perlindungan hukum dalam perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli?

c. Tujuan dari penelitian ini adalah :

- 1) mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, DIY.
- 2) mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya untuk meningkatkan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli.

d. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah :

Bahwa perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli telah mewujudkan kepastian hukum. Hal ini terbukti dari 130 orang responden ternyata yang mendapat gugatan oleh pihak lain hanya sejumlah 15 orang. Isi gugatan tersebut menyangkut data yuridis, dimana penyelesaiannya dilakukan melalui litigasi dan

non-litigasi. Upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum adalah dengan cara preventif yaitu memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prinsip keamanan serta menggunakan sistem publikasi positif.

Judul yang diangkat oleh peneliti berbeda dengan judul yang diteliti oleh Yulianti Jiwong. Penelitian Yulianti Jiwong menitikberatkan pada kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pembeli yang memperoleh hak milik atas tanah karena jual beli. Sedangkan penulis mencoba untuk melihat pada kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat tanah dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan bagi rakyat Indonesia.

2. Secara Praktis

Memberikan kontribusi yang signifikan bagi pejabat pemerintah, praktisi dan akademisi hukum untuk memahami hakikat kekuatan pembuktian

sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah dan serta meninjau ulang pengaturan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

G. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan diatas, maka tujuan penelitian ini untuk :

1. mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum.
2. mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan keadilan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari lima bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, batasan masalah dan batasan konsep, keaslian penelitian, manfaat penelitian, tujuan penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan tentang pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang meliputi pengertian

pendaftaran tanah, asas hukum pendaftaran tanah, asas pelaksanaan pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, manfaat pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah dan kegiatan pendaftaran tanah. Kemudian tinjauan tentang sertifikat tanah yang meliputi pengertian sertifikat, macam sertifikat, manfaat sertifikat dan sertifikat sebagai alat pembuktian. Selanjutnya landasan teori yang meliputi teori pembuktian perdata, teori kepastian hukum dan teori keadilan.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang jenis penelitian, pendekatan, bahan hukum dan analisis bahan hukum.

BAB IV : PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan pembahasan dari rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam mewujudkan keadilan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini menguraikan kesimpulan dari permasalahan yang telah dibahas dalam tesis inidan saran yang diajukan sebagai tindak lanjut dari temuan penelitian.

