

# Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah

*Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung*

*shintawardhani93@gmail.com*

*Universitas Narotama*

*Jl. Arief Rachman Hakim*

*Surabaya, Indonesia*

**Abstract:** This paper is to examine two matters, firstly, the legal power of the land title certificate is related to legal certainty in land registration, and, secondly, legal remedies undertaken to ensure legal certainty in land affairs. At the end of this paper, it is concluded that: first, the legal power of the land title certificate is a guarantee of legal certainty from the certificate as a proof of ownership which is strong, provided that it is not proven otherwise by others who feel entitled and have evidence to prove it. And, secondly, the efforts to be taken to guarantee legal certainty in the land sector carried out by the Government-in this case the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial-, are issuing land title certificates based on three principles, namely: (1) the principle of certainty law, (2) the principles of accuracy, and (3) the principle of security, for the sake of the enforcement of legal force and legal certainty of issued certificates.

**Abstrak:** Tulisan ini dalam rangka mengkaji dua hal, pertama, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, dan, kedua, upaya hukum yang dilakukan guna menjamin Kepastian Hukum di bidang Pertanahan. Di akhir tulisan ini disimpulkan, bahwa: pertama, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum dari sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang bersifat kuat, dengan syarat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak dan mempunyai alat bukti untuk membuktikannya. Dan, kedua, upaya yang harus dilakukan untuk mejamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah -dalam hal ini Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang-, yaitu menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang didasari oleh tiga asas, yaitu: (1) asas kepastian hukum, (2) asas kecermatan, dan (3) asas aman, demi

terjaminnya kekuatan hukum dan kepastian hukum dari sertifikat yang diterbitkan.

Kata Kunci : sertifikat tanah, kekuatan hukum, dan kepastian hukum

## **Pendahuluan**

UUPA merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah.<sup>1</sup> Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.<sup>2</sup>

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak

---

<sup>1</sup> Zuman Malaka dan Habib Adjie, "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012)," *Jurnal Al-Qānūn* 20, no. 2 (2017): 3.

<sup>2</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-perturan Pelaksananya* (Bandung: Alumni, 1993), 5.

dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2) , “ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum.

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 5 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah. Terbukti di lingkungan peradilan telah banyak mengeluarkan keputusan dalam sengketa tanah Girik melawan tanah Sertifikat kemudian memenangkan tanah Girik.

Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijsde*) untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah meskipun telah lebih dari 5 (lima tahun).

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.<sup>3</sup>

Tujuan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum,<sup>4</sup> walaupun dalam realitasnya pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan Sertifikat melalui lembaga Peradilan. Seperti contoh dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 01/Pdt.G/2011/PN yakni antara Sertifikat melawan Girik dalam putusnya Mahkamah Agung memenangkan Girik sebagai alat bukti Hak Atas Tanah yang sahserta putusan Mahkamah Agung Nomor 41/PK/Pdt/2008 antara Sertifikat melawan Kwitansi jual-beli tanah dalam putusnya Mahkamah Agung juga memenangkan Kwitansi jual-beli sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Tulisan ini hadir dengan latar belakang senbagaimana penjelasan di atas, dengan fokus pembahasan

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2002), 398.

<sup>4</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), 141.

pada: (1) kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, dan (2) upaya hukum yang dilakukan guna menjamin Kepastian Hukum di bidang Pertanahan.

### **Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin capitastum yang berarti suatu register atau capita atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (capotatio terrens). Menurut A.P Parlindungan, cadaster adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).

Demikian pula cadaster merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>5</sup> Sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.<sup>6</sup> Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Douglas J. Willem merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan. Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta

---

<sup>5</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)* (Bandung: Mandar Maju, 1999), 18.

<sup>6</sup> Parlindungan, 19.

dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>7</sup>

Kata-kata “rangkaian kegiatan” mununjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendafran tanah yaitu:<sup>8</sup>

- a. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah
- b. Oleh pemerintah bahwa dalam kegiaian pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman

---

<sup>7</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 71.

<sup>8</sup> Suhadi dan Rofi Wahasiswa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah* (Semarang: UNS, 2008), 12.

yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.

- e. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah.

### ***Sistem Pendaftaran Tanah***

Didalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan, apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukumnya, hak penerimanya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem

pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar. Akta hanya merupakan sumber datanya untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut "*register*" atau di Indonesia disebut buku tanah sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku Tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif. Dalam sitem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah yang merupakan salinan *register*, yang di Indonesia Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.<sup>9</sup>

### ***Dasar Hukum Pendaftaran Tanah***

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (PP 10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997(PP 24/1997) sebagai revisi dari PP 10/1961, yang diundangkan

---

<sup>9</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 76.



pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksana dari PP 24/1997 maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka.BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka Rechts Kadaster yang bertujuan menjamin tertib hukum dan kapasitas atas hak tanah (kepastian hukum) serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah maka oleh UUPA, Pemerintah diharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dan hal itu diatur dengan suatu Peraturan Pemerintah. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal, yakni:

- a. Pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka pelaksanaannya, tugas pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan diantaranya adalah pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindaahan/peralihan hak atas tanah. Kepastian hukum obyek mengandung pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila di kemudian hari tanda-tanda batas tanah tersebut hilang. Kepastian hukum

subyek bermakna bahwa hak yang terdaftar dalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik.

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Hal tersebut seperti yang telah diuraikan di atas sekarang ini diatur dalam PP 24/1997 sebagai pengganti dari PP10/1961 yang dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Tujuan dan sistem yang digunakan tetap dipertahankan dalam PP 24/1997 ini, yang pada hakekatnya seperti yang sudah ditetapkan dalam UUPA, yakni antara lain Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian di bidang pertanahan.

### ***Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah***

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Pasal 19 ayat (3) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Penjelasan Umum Angka 1V UUPA dinyatakan "Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial-ekonomi dan kemungkinan kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya.

Penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun akan menigkat pada kadaster yang meliputi wilayah negara. Atas dasar ketentuan Pasal 19 Ayat (3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di daerah perdesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran

tanah, peralatan yang tersedia dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5-nya yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1)-nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden No.26 Tahun 1998, kemudian ditambahkan dengan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No.95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi.<sup>10</sup>

### ***Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah***

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 295-98.

bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan tanah bertujuan:

- a. 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan untuk tanah, yaitu data fisik yang bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah

adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilikinya.<sup>11</sup>

## **Upaya yang Dilakukan Guna Menjamin Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan**

### ***Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah***

Sistem publikasi pendaftaran tanah dalam suatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem Torrens, sistem negatife.<sup>12</sup>

### ***Sistem Positif***

Dalam sistem positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak bisa dibantah, kendatipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut.<sup>13</sup> Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat dalam sistem ini bersifat sangat aktif, mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftar ataukah tidak menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang diisyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak.

Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberian hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar. Kebaikan dari sistem Positif ini adalah adanya kepastian dari buku tanah, peranan aktif dari pejabatnya,

---

<sup>11</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 164–65.

<sup>12</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah* (Bandung: Alumi, 1993), 47.

<sup>13</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, 145.

mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.<sup>14</sup> Asas peralihan hak atas tanah dalam system ini adalah asas itikad baik. Asas itikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum.<sup>15</sup> Jadi asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad inilah perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti . Dalam sistem ini pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sitem positif ini mendapatkan jaminan mutlak dengan adanya uang pengganti terhadap tanah yang sebenarnya ia haki.

Walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar.<sup>16</sup> Sistem positif ini dapat memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertfikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Adapun kelemahan dari ssitem positif ini adalah peranan aktif pejabatnya akan memakan waktu yang lama, kemudian pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan oleh karena kepastian hukum buku tanah itu sendiri, dan wewenang pengadilan diletakan dalam wewenang administratif.

### ***Sistem Negatif***

Sistem Negatif adalah segala sesuatu yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya. Asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas "*nemo plus juris*".<sup>17</sup> Dimana asas *nemo plus juris* berbunyi orang tidak

---

<sup>14</sup> Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-perturan Pelaksananya*, 32.

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 117.

<sup>16</sup> Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-perturan Pelaksananya*, 33.

<sup>17</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, 146.

dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas "*nemo plus juris*" ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas *nemo plus juris* ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.<sup>18</sup> Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, di antaranya adalah hak milik. Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan anatara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu- gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Perlu dipersoalkan untuk mencantumkan asas daripada Hak Milik sebagai berikut: "yang mengaku mempunyai suatu hak atas tanah Apabila Undang-Undang tentang hak milik atas tanah selesai dibentuk, tidak akan diperbolehkan lagi pemilikan tanah secara originer, tanpa izin Pemerintah yang diberikan sebelumnya, seperti halnya dengan pembukaan tanah menurut hukum adat

---

<sup>18</sup> Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, 118.

atau pemilikan tanah timbul, tetapi semua pemilik tanah akan bersifat pemilikan tanah secara sekunder (derivatief afgeleid).”<sup>19</sup>

### ***Terjadinya Hak Milik***

Menurut Pasal 22 hak milik terjadi karena, menurut Hukum Adat, karena Penetapan Pemerintah, karena Undang-Undang. Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan di atas, tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Baru dengan terjadinya hak milik itu tanah yang bersangkutan bersetatus tanah hak milik. Cara memperoleh hak milik demikian disebut originair. Hak milik bisa juga diperoleh secara derivatin. Menurut cara ini suatu subjek memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa hukum itu, hak milik yang sudah ada beralih dari subjek yang satu kepada yang lain.<sup>20</sup>

### ***Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat***

Menurut Pasal 22 hal ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan pasal tersebut. Terjadinya hak atas tanah menurut Hukum Adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa

---

<sup>19</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru* (Bandung: Alumni, 2006), 46.

<sup>20</sup> Ruchiyat, 47.



kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, dan sebagainya. Menyerahkan pengaturan pembukaan tanah para Kepala Adat mengakibatkan pemborosan, sebagai yang sering terjadi di beberapa daerah transmigrasi di luar Jawa.

### *Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah*

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena Penetapan Pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a, Sebagaimana telah disinggung di atas, tanah yang diberikan dengan Hak Milik itu semula berstatus tanah negara. Hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik ini pun merupakan pemberian hak baru. Dalam kedua hal itu hak miliknya diperoleh secara originair. Hingga kini Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan di atas belum ada.<sup>21</sup>

Berdasarkan Pasal 56 masih dapat dipergunakan ketentuanketentuan yang berlaku sebelum UUPA yaitu Peraturan Menteri Muda Agraria No. 15 Tahun 1959 tentang pemberian dan pembaharuan beberapa hak atas tanah serta pedoman mengenai tata cara kerja bagi pejabat-pejabat yang bersangkutan. Sudah barang tentu penggunaan ketentuan-ketentuan peraturan tersebut harus disesuaikan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Pejabat-pejabat yang berwenang memberikan hak milik pengaturannya yang terdapat dalam PMDN No. 1 Tahun 1967 tentang pembagian tugas dan wewenang agraria. Instansi yang berwenang memberikan hak milik adalah Menteri Dalam Negeri/Dirjen Agraria, kecuali dalam hal-hak wewenang

---

<sup>21</sup> Ruchiyat, 48.

untuk memberikan hak atas tanah dilimpahkan kepada Gubernur/Kepala Daerah. Dalam hal tersebut dibawah ini Gubernur/Kepala Daerah diberi wewenang untuk memberikan hak milik.

- 1) Jika hak itu diberikan kepada para transmigran dan kerluarganya.
- 2) Jika pemberian hak itu dilakukan di dalam rangka pelaksanaan landreform.
- 3) Jika hak itu diberikan kepada para bekas gogol tidak tetap, sepanjang tanahnya merupakan bekas tanah gogolan tidak tetap.
- 4) Di luar hal-hal tersebut di atas jika tanah yang diberikan dengan hak milik itu merupakan tanah pertanian dan luasnya tidak lebih dari 5000 meter persegi.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, pelaksanaan wewenang Gubernur tersebut tersebut dilakukan oleh para Kepala Kantor Inspeksi Agraria yang bersangkutan atas nama Gubernur.

### ***Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara***

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah dengan hak milik sebagai yang telah diuraikan diatas. Permohonan untuk yang berwenang dengan perantaraan Bupati/Walikota. Kepala Kantor Agraria Daerah bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik, yang disusun menurut contoh yang ditetapkan sebagai lampiran Peraturan Menteri Muda Agraria tersebut di atas. Selain syarat-syarat dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, di dalam surat keputusan pemberian hak milik itu dimuat pula syarat-syarat umum.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Ruchiyat, 49-50.

### ***Pemberian Hak Milik Sebagai Perubahan Hak***

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik. Semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA, yaitu di dalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik Adat, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara.<sup>23</sup>

Tanah tersebut dimohon kembali dengan hak milik, melalui cara sebagai yang telah diuraikan di atas. Seringkali tidak dilakukan pemeriksaan setempat kalau sudah ada surat tanda bukti haknya dan surat ukurnya pun masih memenuhi syarat. Kelemahan daripada cara itu adalah, bahwa antara saat haknya dilepaskan oleh pemohon dan dilakukannya pembukuan hak miliknya oleh Kepala KPT terdapat suatu *vacum* dalam hubungan hukumnya antara pemohon dan tanah yang bersangkutan. Hal itu menempatkan pemohon pada kedudukan yang belum menentu, lebih-lebih jika diingat adanya kemungkinan bahwa hak yang diberikan kepadanya dengan surat keputusan pemberian hak milik itu menjadi gugur, karena salah satu syarat tidak dipenuhi. Dengan demikian, pemohon telah kehilangan haknya yang semula, sedang hak yang baru tidak diperolehnya.

### ***Sertifikat Tanah***

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan "surat tanda bukti hak". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dan penulis pun di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah

---

<sup>23</sup> Ruchiyat, 51.

sertifikat. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "Certificat" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Inilah yang disebut sertifikat tanah tadi. Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa sertifikat merupakan surat tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya ini merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek maupun objek ilmu hak atas tanah.<sup>24</sup>

Dikenal dengan sertifikat sementara, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambar situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di atas sudah disebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai "alat bukti". Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertifikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertifikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang ada dalam sertifikat.

---

<sup>24</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 72.

Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegang sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain. Dengan demikian surat tanda bukti atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membatu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat.

### ***Kepastian Hukum***

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>25</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), 58.

hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.<sup>26</sup>

## **Penutup**

Berdasarkan berbagai pemaparan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum dari sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang bersifat kuat artinya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak dan mempunyai alat bukti untuk membuktikannya maka dalam hal ini sertifikat tersebut mempunyai kepastian hukum bersifat materil (publikasi negative berunsur positif) yang dianut dalam hukum tanah nasional, tetapi disisi lain juga sertifikat mempunyai kepastian hukum yang bersifat formil (publikasi positif) yaitu kepastian hukum dari sertifikat yang berisi ketentuan tertulis yang tertera dalam Undang-Undang atau peraturan lainnya adalah bersifat mutlak artinya tidak bisa diganggu gugat. Beberapa hal yang dapat melemahkan kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah jika dilihat dari kepastian dan kekuatan hukum bersifat formil (publikasi positif) yaitu pemakaian system publikasi negatif, lemahnya implementasi Pasal 32 ayat (2) PP. 24 Tahun 1997 dan tumpang tindihnya antara Undang-Undang pertanahan dengan asas 86 hukum di pengadilan. Tetapi perlu juga diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya bukti kepemilikan hak atas tanah, karena untuk mengetahui pemilik tanah

---

<sup>26</sup> Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Presindo, 2010), 59.

sebenarnya bukan hanya sertifikat yang dapat dijadikan baik bukti kepemilikan maupun sebagai alat bukti di pengadilan tetapi alat bukti lain pun bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah termasuk Girik dan kwitansi tanah yang kadar kebenarannya dibuktikan di pengadilan.

2. Upaya yang harus dilakukan untuk mejamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan dilakukan Pemerintah dalam hal ini Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah harus berdasarkan asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas aman untuk terjaminnya kekuatan hukum dan kepastian hukum dari sertifikat yang diterbitkan. Dan juga melalui masyarakat berdasarkan asas keterbukaan Diharuskan kepada masyarakat pun yang mempunyai tanah harus memelihara baik data yuridis berupa jika ada peralihan hak, pembebanan hak ataupun yang lainnya harus segera di daftarkan ke Pemerintah (kementerian negara agraria dan tata ruang) dan jika menyangkut data fisiknya maka diharuskan mengetahui dimana lokasi tanah yang dipunyai, mengetahui batas-batas tanah tersebut. Artinya diharuskan adanya sinergi yang dilakukan antara pemerintah dan masyarakat untuk menjamin dan menjaga kepastian dan kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah.

Di samping itu, sebagai tindak lanjut dari tulisan ini, maka diajukan saran sebagai berikut:

1. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum sertifikat sebaiknya masih harus menggunakan sistem publikasi negatif cenderung positif karena melihat kondisi Negara Indonesia sistem ini masih sesuai untuk digunakan, sedangkan untuk sistem publikasi positif sulit untuk dipakai karena karakter sistem publikasi ini tidak sesuai dengan hukum tanah nasional dan juga perlu anggaran yang besar serta perangkat hukum yang memadai sehingga untuk saat ini

sistem publikasi positif belum bisa diterapkan pada Negara ini.

2. Dimungkinkan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat untuk mengkonversi hak-hak lama yaitu alat bukti lain selain sertifikat untuk dikonversinya menjadi sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya.

### **Daftar Pustaka**

- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- . *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-perturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Malaka, Zuman, dan Habib Adjie. "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012)." *Jurnal Al-Qānūn* 20, no. 2 (2017).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008.
- Muwahid. *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Rato, Dosminikus. *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Presindo, 2010.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*. Bandung: Alumni, 2006.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Suhadi, dan Rofi Wahasisa. *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*. Semarang: UNS, 2008.
- Supriyadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.