

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah bagi pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya-ketentuannya.

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) :

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

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang

diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. 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.

Pada awalnya pelaksanaan pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam perjalanan waktu keberadaan Peraturan Pemerintah ini dianggap belum maksimal karena ada beberapa kendala diantaranya keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebagian besar tidak didukung oleh alat pembuktian yang memadai. Selain itu Peraturan Pemerintah ini belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dengan waktu yang singkat dan hasil yang memuaskan. Karena tidak ada batas waktu dalam mendaftarkan tanah yang diperoleh setelah peralihan hak, selain itu yang mendaftar tidak harus Pejabat Pembuat Akta tanah tetapi bisa juga pemilik baru dari hak atas tanah sehingga seringkali tanahnya tidak didaftarkan. Untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan ini dikeluarkanlah peraturan mengenai pendaftaran tanah yang baru untuk lebih menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa :

- (1) 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.
- (2) Dalam hal 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 jangka 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.

Pasal 32 Ayat (1) ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan Pasal 32 Ayat (2) ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya :

- a. sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut;
- c. sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertifikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

Dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut sebenarnya bukan merupakan suatu ketentuan baru, karena konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor

24 tahun 1997. Konsep yang digunakan dalam pasal ini adalah “*rechtsverwerking*” yang sudah diterapkan sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 berlaku bahkan jauh sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ada.

Kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Sampai dengan saat ini Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya dapat menjadi jalan keluar bagi permasalahan di atas masih mendapatkan banyak perdebatan. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti dan membahas tentang jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang terdapat di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana latar belakang tersebut di atas, maka dapat dikemukakan permasalahan dalam tesis ini sebagai berikut:

1. Bagaimana jaminan kepastian hukum Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bagi pemilik tanah?
2. Bagaimana upaya hukum yang harus ditempuh oleh pemilik tanah yang berstatus petok D saat mengajukan permohonan sertifikat dan terbit sertifikat atas nama orang lain?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk menganalisis Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah

- 2) Untuk menganalisis upaya hukum yang ditempuh pemilik tanah yang berstatus petok D saat mengajukan permohonan sertifikat dan terbit sertifikat atas nama orang lain

1.4 Manfaat Penelitian

Setiap penulisan yang dilakukan pasti diharapkan agar dapat memberikan manfaat. Manfaat tersebut baik secara teoritis maupun praktis diperuntukkan bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

- a. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum agraria, dalam hal pendaftaran tanah khususnya mengenai jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

- b. Manfaat praktis

- a) Menambah wawasan penulis mengenai perkembangan terbaru hukum pertanahan nasional terutama mengenai jaminan kepastian hukum hak atas tanah.
- b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Pemerintah Indonesia, Badan Pertanahan Nasional dan lebih khusus lagi bagi pemerintah Kota Surabaya, Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai bahan evaluasi pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menghasilkan jaminan hak atas tanah.
- c) Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat pemegang jaminan hak atas tanah sebagai tanda bukti yang kuat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

1.5 Orisinalitas Penelitian

1.5.1 Penelitian Terdahulu

NO	BENTUK/ ASAL PERGU RUAN TINGGI	TAHUN	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	HASIL PENELITIAN
1.	Universit as Indonesia	2012	Moh. Frans Yoga Suga ma	EVALUASI IMPLE MENTASI SISTEM PENDAF TARAN TANAH DI INDONE SIA BERDA SARKAN UUPA DAN PERATU RAN PEMERIN TAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAF TARAN TANAH DALAM HAL JAMINAN KEPASTI AN HUKUM	1. APAKAH IMPLEMEN TASI SISTEM PENDAFTA RAN TANAH DI INDONESIA BERDASAR KAN UUPA DAN PERATURA N PEMERINT AH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTA RAN TANAH SUDAH DAPAT MEMBERI KAN SUATU KEPASTIA	1. Pengaturan hukum Indonesia mengenai pendaftaran tanah di Indonesia yang tercantum didalam UUPA dan PP no. 24 tahun 1997 mengacu kepada penggunaan sistem publikasi negative bertendensi positif hal tersebut terkait dengan isi pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA dan PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dilakukan di

					<p>N HUKUM BAGI WARGA NEGARA INDONESIA ?</p> <p>2. SISTEM PENDAF TARAN SEPERTI APAKAH YANG SESUAI DITERAPK AN DI INDONESIA YANG DAPAT MEMBERI KAN JAMINAN KEPASTIA N HUKUM, KEMANFA ATAN DAN KEADILAN BAGI SETIAP WNI?</p>	<p>Indonesia melalui proses pendaftaran tanah yang pada hasil akhirnya akan menerbitkan suatu sertifikat atas hak milik dari suatu tanah kepada pemohon sertifikat</p> <p>2. Dengan menggunakan sistem positif dapat lebih maksimal dalam hal memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat karena didalam sistem ini pemerintah bertanggungja wab penuh terhadap kebenaran data-data yang disajikan didalam sertifikat sehingga dapat lebih memberikan jaminan</p>
--	--	--	--	--	--	---

						kepastian hukum terhadap pemegang 3. sertifikat sebagai tanda kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah sertifikat sebagai tanda kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah
--	--	--	--	--	--	---

NO	BENTUK/ ASAL PERGUR UAN TINGGI	TAHUN	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	HASIL PENELITIAN
2.	Universitas Tarumanegara	2018	Evani Sugiharto	ANALISIS TERHADAP SENGKETA TANAH TERKAIT PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 2849 (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAM	BAGAIMANA PELAKSANAAN PEMBERIAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 2849 BERDASARKAN DATA YANG DIMILIKI OLEH PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT ATAS OBYEK TANAH APAKAH	Sengketa mengenai penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 2849 ini sangat berkaitan dengan status tanah garapan yang sebenarnya tidak dikenal di dalam hukum pertanahan Indonesia. Terlebih dalam kasus ini pihak penggugat mengajukan tanda bukti akta pengoperan hak yang dalam prakteknya dibuat oleh notaris

				<p>AH AGUNG NOMOR 496/K/TUN /2017</p>	<p>TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU?</p>	<p>sebagai bukti otentik mengenai beralihnya suatu tanah garapan. Selain itu dalam proses pendaftaran tanah sengketa ini terdapat kesalahan yang seharusnya tidak dilakukan oleh pihak BPN mengenai dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan.</p>
--	--	--	--	---	--	---

NO	BENTUK/ ASAL PERGUR UAN TINGGI	TAHUN	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH	HASIL PENELITIAN
3.	Universitas Udayana	2016	I Made Arya Utama	<p>KEDUDUKAN HUKUM AKTA PPAT SETELAH TERBITNYA SERTIFIKAT KARENA PERALIHAN HAK ATAS TANAH</p>	<p>1. Bagaimana kedudukan hukum akta PPAT yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat setelah mengalami peralihan hak berikutnya?</p>	<p>Kedudukan hukum akta PPAT sebagai akta otentik setelah terjadinya peralihan hak adalah berhenti sebagai alat bukti daftar dan menyisakan kedudukannya sebagai alat bukti perbuatan hukum.</p>

						Tanggung jawab PPAT secara administrative terhadap isi perbuatan hukum dalam akta yang sudah final menghentikan tugas produk hukum tersebut.
--	--	--	--	--	--	--

1.5.2 Hasil Penelitian Terdahulu

Berdasarkan kajian penelitian dari Universitas Udayana mengenai hasil penelitiannya yaitu sebagai berikut :

Perguruan Tinggi Universitas Udayana tahun 2012 atas nama Moh. Frans Yoga Sugama yang memiliki judul Tesis “EVALUASI IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA BERDASARKAN UUPA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM HAL JAMINAN KEPASTIAN HUKUM”.

Adapun Rumusan Masalahnya yaitu :

1. Apakah Implementasi sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sudah dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi warga Negara Indonesia?
2. Sistem pendaftaran seperti apakah yang sesuai diterapkan di Indonesia yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi setiap WNI?

HASIL PENELITIAN

1. pengaturan hukum Indonesia mengenai pendaftaran tanah di Indonesia yang tercantum didalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 mengacu kepada

penggunaan sistem publikasi negatif bertendensi positif hal tersebut terkait dengan isi pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang pada hasil akhirnya akan menerbitkan suatu tanah kepada pemohon sertifikat.

2. Dengan menggunakan sistem positif dapat maksimal dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat karena didalam sistem ini pemerintah bertanggungjawab penuh terhadap kebenaran data-data yang disajikan didalam sertifikat sehingga dapat lebih memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang sertifikat sebagai tanda kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah.

Itu merupakan penjelasan hasil penelitian dari Perguruan Tinggi Universitas Udayana, adapun perbandingan dengan Perguruan Tinggi saya yaitu dari Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang berjudul “UPAYA HUKUM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PASAL 32 ayat (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”. Dapat dijelaskan dengan rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana jaminan kepastian hukum Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bagi pemilik tanah?
2. Bagaimana upaya hukum yang harus ditempuh oleh pemilik tanah yang berstatus petok D saat mengajukan permohonan sertifikat dan terbit sertifikat atas nama orang lain?

Maka hasil penelitian yaitu :

1. Berdasarkan penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 untuk mengetahui peranan masyarakat mengenai keberadaan pendapat para praktisi dan teoritis dalam salah satu pasal sebagai salah satu pemecahan dalam penyelesaian jaminan kepastian hukum hak atas tanah.
2. Adanya upaya hukum yang mengkaji tentang adanya pembuktian surat permohonan sertifikat yang mengatasnamakan orang lain, karena itu dapat

menunjukkan kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan sehingga nantinya dapat diambil kesimpulan dan memutuskan mengenai ada tidaknya suatu peristiwa hukum dan perbuatan yang mampu merugikan orang lain.

- Persamaan dari kedua kajian penelitian dari masing-masing Perguruan Tinggi Udayana dan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yaitu :
 - Mengenai pengaturan hukum di Indonesia mengenai Pendaftaran Tanahnya yang tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) dan PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilakukan proses metode yang akhirnya akan menerbitkan suatu sertifikat hak milik berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki dari suatu tanah kepada permohonan sertifikat.
 - Serta dalam hal pemegang sertifikat data-datanya dapat disajikan lebih memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang sertifikat sebagai tanda kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif, dengan pertimbangan yaitu pendekatan yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sejumlah literatur yang akan diterapkan terhadap masalah yang dibahas sebagai pendukung. Statue Approach, karena sebagai bahan kajian bagi penulis yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Conceptual Approach, yaitu pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan 2 macam pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual

Pendekatan Perundang-undangan, suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah

berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Namun analisis hukum yang dihasilkan oleh suatu penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan akan lebih baik bila dibantu oleh satu atau lebih pendekatan lain yang cocok. Hal ini berguna untuk memperkaya pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dalam menghadapi problem hukum yang dihadapi.

Pendekatan Konseptual, dalam ilmu hukum konsep-konsep dalam hukum perdata akan berbeda dengan konsep-konsep dalam hukum pidana. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer :
 - a) Undang-Undang Dasar 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang PokokAgraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanahdan Penjelasannya.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya denganbahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang meliputi:buku-buku, makalah, surat kabar, artikel, buletin, informasi pada situs internet, makalah, karya ilmiah para sarjana, dan lain-lain yang berhubungan dengan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

- c. Bahan Hukum Tersier, dalam penelitian ini, adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Besar Bahasa Belanda.

Untuk mengumpulkan data tersebut maka akan dilakukan suatu proses pengumpulan data. Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan.

Penelitian Kepustakaan yaitu cara mengumpulkan data atau bahan-bahan melalui literatur yang relevan dengan masalah yang dibahas dan dimaksudkan. Penelitian Kepustakaan akan menghasilkan data sekunder yang merupakan data utama dalam penelitian ini.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh baik itu bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan juga membaca dan mempelajari literatur serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.6.5 Analisis Bahan hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu:

- a. Tahap pertama, bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan diidentifikasi sesuai dengan pokok masalah yang dibahas ;
- b. Tahap kedua, bahan primer tersebut diklasifikasi dan dicari relevansinya dengan bahan hukum sekunder. Setelah bahan-bahan hukum tersusun menurut klasifikasi masalah, maka ;
- c. Tahap ketiga adalah melakukan analisis bahan hukum. Setelah bahan hukum dianalisis ;
- d. Tahap keempat yaitu menarik kesimpulan terhadap pokok masalah berdasarkan bahan bahan hukum tersebut diatas.

1.7 Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika penulisan terdiri dari VI bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : KERANGKA TEORI DAN PENJELASAN KONSEP

Bab ini memuat kerangka teori dan landasan konsep, memuat uraian yang sistematis tentang teori dasar atau dalil-dalil umum yang relevan, atau hasil penelitian sebelumnya, yang berasal dari pustaka mutakhir yang memuat teori, proposisi, konsep atau pendekatan terbaru yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan. Teori yang digunakan seharusnya diambil dari sumber dengan mencantumkan nama sumbernya.

BAB III : 3.1 JAMINAN KEPASTIAN HUKUM PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH BAGI PEMILIK TANAH

Bab ini menguraikan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama dalam penelitian ini, yaitu apakah pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai jaminan kepastian hukum. Sertifikat tanah merupakan alat bukti jaminan kepastian hukum namun apabila terdapat cacat pada bentuknya maka mempunyai akibat hukum sertipikat tanah tersebut bukanlah akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kepastian hukum bagi pihak yang menganggap dirinya berhak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali, yaitu setelah lewat jangka waktu 5 tahun. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga ditentukan dengan tegas bahwa sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3.2 UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH OLEH PEMILIK TANAH PADA SAAT MENGAJUKAN PERMOHONAN SERTIFIKAT TELAH TERBIT SERTIFIKAT ATAS NAMA ORANG LAIN

Bab ini menguraikan pembahasan dari rumusan masalah yang kedua dalam penelitian ini yaitu apakah upaya hukum bagi pemilik tanah yang hak atas tanahnya

didaftarkan oleh pihak lain berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pada dasarnya, karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak, maka data-data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya daripada status tanah tersebut. Karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh data baik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah dikenal dengan istilah “ajudikasi” yang artinya adalah kegiatan yang dilakukan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi pengumpulan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai 1 (satu)/beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Umumnya praktisi yang berkaitan langsung dengan penyelesaian masalah hukum, yaitu hakim dan pengacara tidak setuju diterapkannya pasal ini, karena dikuatirkan menimbulkan suatu ketidakadilan. Hal ini dikarenakan pemilik hak yang sebenarnya dapat kehilangan hak yang sebenarnya ia punyai. Sedangkan masyarakat yang memiliki sertipikat dan praktisi hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara langsung, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan setuju dengan diterapkannya pasal ini karena memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi mereka yang telah mendaftarkan haknya sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian yang telah dilaksanakan.