

Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum

Wulanmas Anna P. G. Frederik*, Deine R. Ringkuangan, Herry F.D. Tuwaidan

Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Sulawesi Utara, Indonesia.

* E-mail Korespondensi: wulanmas_racyfrederik@yahoo.com

Abstract:

Land registration is an effort to provide certainty and legal protection to holders of rights to a plot of land. This research uses a statutory, case, and conceptual approach. The results of this research show that the legal substance of land registration in Indonesia has basically attempted to provide guarantees of legal certainty through Government Regulation No. 24 of 1997; however, at a practical level, the application of this provision has not been able to create legal certainty because it is not a consideration for judges when deciding on a land case. Without legal certainty, people's rights can one day be sued, and we will not know when the lawsuit will arise because the certificate is not a strong guarantee.

Keywords: Land Registration; Land Rights; Legal Certainty

Abstrak:

Pendaftaran tanah yang dilakukan merupakan suatu usaha untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa substansi hukum pendaftaran tanah di Indonesia pada dasarnya telah berupaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, namun pada tataran praktis, penerapan ketentuan tersebut belum mampu mewujudkan kepastian hukum karena tidak menjadi pertimbangan bagi hakim dalam memutuskan sebuah perkara tanah. Dengan tidak adanya suatu kepastian hukum, maka hak-hak masyarakat suatu saat dapat digugat, dan kita tidak akan tahu kapan gugatan itu akan muncul, karena pada dasarnya sertifikat tersebut bukanlah jaminan yang kuat.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah; Hak Atas Tanah; Kepastian Hukum

1. Pendahuluan

Indonesia merupakan salah satu negara yang sangat memberikan perhatian pada masalah tanah sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Tercapainya suatu kepastian hukum maka diperlukannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan merupakan suatu usaha untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga pihak yang membuktikan adalah benar pemilik atas bidang tanah tersebut.¹

¹ Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642-654.

Untuk mengejawantahkan Pasal 33 tersebut, maka sejak tahun 1960 diterbitkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Pokok Agraria ini kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan penerbitan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengaturan penguasaan penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia memberikan kewenangan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dilakukan antara lain dengan menerbitkan aturan-aturan pelaksanaan dan petunjuk teknis pelaksanaan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah. Salah satu peraturan yang diterbitkan adalah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Perkembangan pembentukan peraturan perundang-undangan ditandai dengan penyusunan Undang-Undang Cipta Kerja yang pada awalnya diatur dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang saat ini telah menjadi Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja sebagai Undang-undang. Pembentukan Undang-undang Cipta Kerja memberikan dampak pula pada regulasi dalam bidang pertanahan yakni melalui pembentukan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang diatur lebih rinci dalam Peraturan Menteri Agraria No. 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA menjadi sebuah amanah yang diberikan kepada pemerintah Republik Indonesia untuk menyelenggarakan sebuah system pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sekaligus menjadi payung hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.³ Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster* yaitu pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak yang berhak.

Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA pada dasarnya memberikan pengaturan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia sebagai instrument untuk menjamin kepastian hukum dituangkan dalam sebuah dokumen yang dikenal dengan istilah sertipikat hak atas tanah yang memiliki kedudukan sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memiliki pembuatan yang kuat. Undang-undang Pokok Agraria menegaskan pula bahwa pendaftaran tanah di Indonesia bersifat individualistik, komunalistik dan religius untuk melindungi tanah dan mengatur hubungan hukum atas tanah. Selanjutnya, dalam Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari UUPA disebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penerapan asas ini

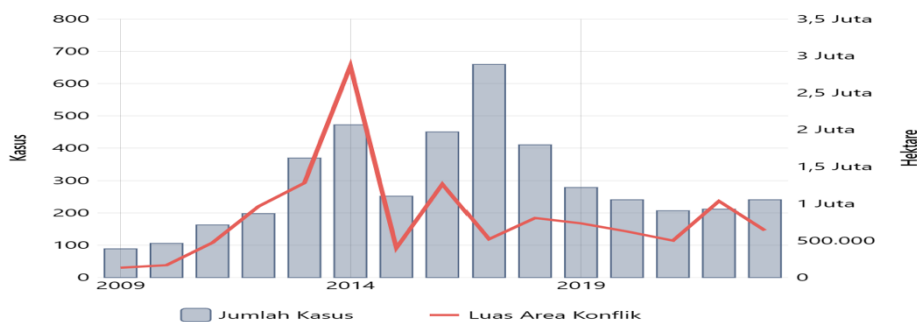
² Sari, Dewi Arnita. "Sengketa pendaftaran hak milik atas tanah." *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* 5, no. 2 (2020): 150-166.

³ Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263-289.

menunjukkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dikehendaki oleh UUPA memiliki fungsi ganda yaitu memberikan kemudahan bagi yang ingin mendaftarkan tanahnya dan memberikan kemudahan memperoleh informasi mengenai pendaftaran tanah. Hal ini dapat dilihat dalam tujuan pendaftaran tanah yang ditegaskan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan serta terselenggaranya terbit administrasi pertanahan.⁴

Dari total tersebut, 65,9 juta bidang tanah di antaranya bersertifikat hak milik (SHM). Kemudian, 5,3 juta bidang lainnya bersertifikat hak guna bangunan (HGB). Ada pula bidang tanah yang bersertifikat hak guna usaha sebanyak 15,6 ribu bidang, hak pakai 796 ribu bidang, hak pengelolaan 5,7 ribu bidang dan tanah wakaf 161,1 ribu bidang. Tanah Bersertifikat baru capai 72 Juta Bidang. Dengan demikian, dari total bidang tanah yang belum bersertifikat sekitar 54 juta bidang. "Bidang tanah yang ada di Indonesia kan ada sekitar 126 juta bidang diprediksi, dan yang telah disertifikatkan 72 juta bidang". Sementara itu, dari total 54 juta bidang tanah yang belum bersertifikat, jumlah tanah yang dalam status sengketa dan belum bisa disertifikasi ada sekitar 6.000 bidang. Keberadaan sertipikat hak atas tanah masih menimbulkan berbagai permasalahan antara lain tumpang tindih sertipikat hak atas tanah, sengketa kepemilikan atas tanah serta masalah-masalah lain, sebagaimana dapat dilihat dalam Diagram 1.

Diagram 1. Data Sengketa Kepemilikan Atas Tanah



Sumber: Data sekunder, 2024 (diolah)

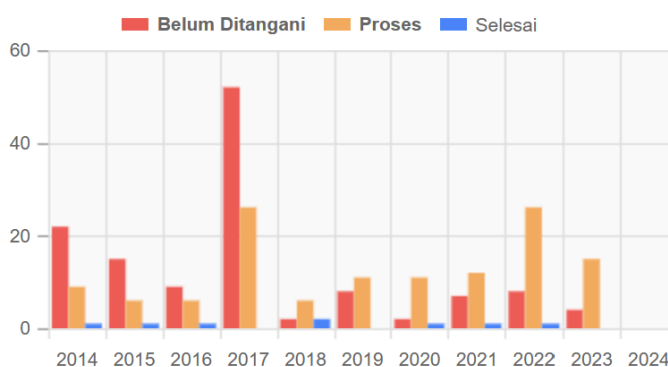
Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif sebagaimana dapat dilihat dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 di mana sertipikat hak atas tanah memiliki nilai pembuktian kuat yakni dianggap benar kecuali terdapat pihak yang mampu membuktikan sebaliknya (sistem negatif) namun terhadap sertipikat yang telah diterbitkan 5 (lima) tahun dan tidak ada gugatan dari siapapun maka sertipikat tersebut memiliki pembuktian sempurna. Peraturan perundang-undangan bidang pertanahan telah memberikan penegasan mengenai kedudukan sertipikat sebagai

⁴ Putri, Chintya Agnisya, Farris Nur Sanjaya, and Gunarto Gunarto. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 267-274.

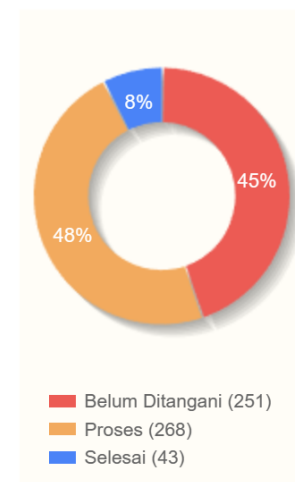
tanda bukti hak atas tanah namun realitas menunjukkan bahwa⁵ ada 126 juta bidang tanah di Indonesia. Namun, jumlah tanah yang telah bersertifikat berdasarkan data Kementerian ATR/BPN baru sebanyak 72,2 juta bidang dengan total luas sebesar 29.688.791 hektare (ha).

Diagram 1 menunjukkan bahwa masih terdapat sengketa tanah seluas 1 juta ha dengan jumlah kasus di atas 200 – 600 kasus baik yang berada pada status sengketa, konflik ataupun perkara. Jumlah ini belum termasuk jumlah kasus pada tahun-tahun sebelumnya yang belum selesai. Persentase penanganan sengketa atas tanah dapat dilihat dalam diagram 2.

GRAFIK DATA KONFLIK PER TAHUN TERAKHIR



STATUS KONFLIK



Fenomena tersebut menunjukkan bahwa dari jumlah 562 kasus masih terdapat 251 kasus yang belum ditangani, 268 kasus sedang dalam proses dan baru 43 kasus yang selesai. Hal ini menunjukkan bahwa penanganan masalah tanah terlihat sangat lamban. Keberadaan sertipikat hak atas tanah dalam realitasnya belum menjadi jaminan bagi upaya untuk memberikan perlindungan dan jaminan hak atas tanah bagi pemilik tanah sehingga dibutuhkan adanya pengkajian mengenai eksistensi sertipikat hak atas tanah ditinjau dari perspektif kepastian hukum.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual.⁶ Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistmatis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data, selanjutnya semua data diseleksi dan diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif.⁷

⁵ <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92-602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang>.

⁶ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm. 157.

⁷ Theresia Anita Christiani, "Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object," *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 219 (May 2016): 201-207.

3. Substansi Hukum Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Penguasaan dan Pemilikan Tanah yang Berkepastian Hukum

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran Tanah merupakan pengejawantahan amanat UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.⁸

Menurut Parlindungan,⁹ saat dilakukannya pendaftaran tanah maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan. Pandangan tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan mekanisme yang dilakukan untuk menciptakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dikuasainya dan dengan adanya pendaftaran tanah maka pihak lain harus menghormati hak-hak tersebut sebagai suatu kewajiban.

Ada dua cara yang bisa dilakukan dalam mendapatkan sertifikat tanah hak milik untuk pertama kali, artinya sebelumnya tanah-tanah tersebut belum pernah didaftarkan. Adapun caranya yaitu Sporadik dan Sistematis.¹⁰ Pada cara pertama yaitu pendaftaran tanah dengan cara sporadik, inisiatif datang dari seseorang yang ingin mendaftarkan tanahnya sebagai pemohon sertifikat. Orang tersebut harus mendatangi Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Pada cara ini pemohon sertifikat diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertifikat seraya menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapan seperlunya dan membayar sejumlah biaya yang telah ada tarifnya. Semuanya harus berlangsung di depan loket khusus di dalam ruang lobi gedung Kantor Pertanahan. Cara ini juga bisa dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik (atau kuasanya) yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan penyertifikatan ke Kantor Pertanahan, cara demikian biasa disebut sebagai pendaftaran tanah sporadik secara massal.

⁸ Supriyadi. 2012. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Prestasi Pustaka: Jakarta. hlm. 4

⁹ Parlindungan. 1993. *Komentor Atas UUPA*. Cet VII. Mandar Maju: Bandung, hlm. 46

¹⁰ Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539-552.

Cara yang kedua yaitu pendaftaran tanah secara sistematis, inisiatif datang dari Kantor Pertanahan, mereka datang mengunjungi lokasi yang akan didaftarkan tanahnya. Beberapa orang dari Kantor Pertanahan dan juga dari aparat Desa/Kelurahan yang melakukan proses pendaftaran tanah tergabung dalam panitia Ajudikasi. Panitia ini ditugaskan oleh Kepala BPN untuk menyertifikatkan tanah-tanah penduduk yang belum disertifikatkan dalam satu wilayah desa/kelurahan. Akan tetapi, kecil sekali kemungkinan suatu wilayah desa/kelurahan didatangi oleh Panitia Ajudikasi mengingat terbatasnya keuangan Pemerintah, sebab pada cara ini Pemerintah harus mensubsidi 100% para pemilik tanah yang tanahnya belum pernah disertifikatkan, baik penduduk kaya maupun penduduk miskin. Biaya pendaftaran tanah ini dibebankan kepada APBN (Anggaran Pendapatan Belanja Negara) dan uang pinjaman negara dari Bank dunia.

Secara substansi, kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dapat dilihat melalui pengaturan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di mana terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah didaftarkan selama 5 tahun dan tidak ada yang menggugat maka sertipikat tersebut tidak dapat digugat lagi. Adanya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai upaya untuk mengatasi kelemahan dari sistem pendaftaran tanah negatif dan hal ini diakui oleh penjelasan pasal tersebut.

Dalam bagian Penjelasan dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa di dalam pelaksanaan sistem publikasi negatif, negara tidak memberikan menjamin kebenaran atas data yang disajikan namun demikian hal tersebut tidak berarti bahwa Indonesia menggunakan sistem pendaftaran tanah publikasi negatif. Hal ini dapat pula dilihat dari seluruh mekanisme pendaftaran sertipikat hak atas tanah di mana prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, terlihat adanya upaya secara maksimal untuk dapat memperoleh dan menyajikan data yang benar sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 tahun 1997 yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Keberadaan ketentuan dalam Pasal 32 pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kepastian hukum bisa dijamin oleh diterapkannya pembatasan penuntutan sebagaimana pasal 32 ayat 2 PP No 24 tahun 1997 karena dengan diadakannya pembatasan, maka kepastian pemegang sertipikat akan jelas dan bisa dipercaya. Para pihak juga akan melakukan perbaikan agar lebih baik dalam pelaksanaannya, pihak pemilik tanah dan Negara dalam hal ini kantor Pertanahan akan lebih teliti dan hati-hati dalam proses sertipikat sebagaimana asas aman dalam pendaftaran tanah. Untuk pihak yang merasa dirugikan akan bisa dengan cepat mengetahui dan segera melakukan proses keberatan baik mengajukan gugatan atau keberatan di Kantor Pertanahan atau pengadilan dengan mengetahui batasan diperbolehkannya melakukan gugatan, tidak tanpa batas seperti sekarang ini.

Keberadaan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 dalam realitasnya tidak diterapkan sebagaimana mestinya. Dalam wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional dikemukakan bahwa ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 sering dijadikan salah satu dalil dalam menghadapi gugatan namun kenyataannya, hakim tidak mempertimbangkan keberadaan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 dengan alasan bahwa hak keperdataan seseorang dalam KUHPerdota memiliki jangka waktu 30 tahun bukan 5 tahun.

Hal di atas dapat dilihat dalam Putusan MA-RI No.200.K/Sip/1974, tanggal 15 April 1976. Oleh karena Tergugat-Pembanding (Tolong Karo-karo) telah meninggal dunia, maka sumpah tambahan (Suppletoir) yang akan diucapkan Tergugat-Pembanding dalam Putusan Sela Pengadilan Tinggi tanggal 25 Juli 1970 No. 528/1967 dibebankan kepada seluruh ahli warisnya yaitu dengan mengingat Pasal 185 HIR. Para Penggugat-Terbanding yang telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*rechtsverwerking*) (Putusan Mahkamah Agung No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975). Putusan ini menunjukkan penerapan jangka waktu 30 tahun sebagai masa daluarsa sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 1055 KUPerdota.

Keberadaan Pasal 32 dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada hakikatnya bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi para pemegang hak terutama setelah 5 tahun mereka memperoleh hak dan tidak ada pihak yang mengajukan gugatan namun keberadaan pasal tersebut dalam realitasnya tidak menjadi dasar bagi hakim dalam menjatuhkan putusan atas sebuah perkara tanah. Hal ini menyebabkan kepastian hukum yang diharapkan pendaftaran tanah menjadi kehilangan arti bahkan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 menjadi aturan yang tidak pernah diterapkan. Nilai dasar kepastian hukum dalam Paal 32 tersebut karena sertifikat tanah dapat berkedudukan sebagai alat pembuktian yang mutlak dalam batas waktu 5 (lima) tahun dengan persyaratan, tanahnya diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata selama batas waktu tersebut.

Konsistensi dari peraturan yang telah dibuat, seharusnya peraturan dibuat untuk ditaati bukan dikesampingkan dengan alasan yang tidak jelas. Alasan yang paling kuat mengapa tidak diterapkan pembatasan penuntutan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 tahun 1997 adalah bentuk peraturan tersebut masih sebatas Peraturan Pemerintah (PP) belum menjadi Undang-undang. Seandainya Peraturan Pemerintah (PP) tersebut telah menjadi Undang-undang, maka kekuatannya akan lebih besar dan pembatasan bisa dilakukan dengan dasar Undang undang tersebut. Dengan demikian, jaminan kepastian hukum bisa terlaksana.¹¹ Namun setelah sekian lama ternyata ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tidak pernah menjadi substansi hukum dalam Undang-undang sehingga sampai saat ini hanya menjadi aturan yang "ada" namun "tidak dipergunakan".

Upaya mewujudkan kepastian hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dari eksistensi dari aparat-aparat pemerintah yang terkait dengan prosedur pendaftaran tanah terutama Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang diberikan kewenangan untuk melakukan pengaturan penguasaan pemilikan tanah. Mekanisme pendaftaran tanah telah diatur sebagaimana dapat dilihat dalam PP No. 24 tahun 1997,

¹¹ Anindhita, Andi Batari, Farida Patittingi, and Chalis Al Rossi. "Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum." *Amanna Gappa* (2021): 106-113.

Peraturan Menteri Agraria /Keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria No. 18 tahun 2021. Namun pengaturan prosedur dan mekanisme tersebut sangat didukung oleh peran para pelaksana pendaftaran tanah sehingga kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia sangat ditentukan pula oleh kemampuan aparat pelaksana pendaftaran tanah dalam melakukan pengolahan data dan penyajian data pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah.

4. Penutup

Substansi hukum pendaftaran tanah di Indonesia pada dasarnya telah berupaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, namun pada tataran praktis, penerapan ketentuan tersebut belum mampu mewujudkan kepastian hukum karena tidak menjadi pertimbangan bagi hakim dalam memutuskan sebuah perkara tanah. Dengan tidak adanya suatu kepastian hukum, maka hak-hak masyarakat suatu saat dapat digugat, dan kita tidak akan tahu kapan gugatan itu akan muncul, karena pada dasarnya sertifikat tersebut bukanlah jaminan yang kuat.

Referensi

- Anindhita, Andi Batari, Farida Patittingi, and Chalis Al Rossi. "Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum." *Amanna Gappa* (2021): 106-113.
- Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263-289.
- CNN Indonesia. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92-602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang>.
- Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539-552.
- Parlindungan. 1993. *Komentar Atas UUPA*. Cet VII. Mandar Maju: Bandung.
- Putri, Chintya Agnisya, Farris Nur Sanjaya, and Gunarto Gunarto. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 267-274.
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642-654.

Sari, Dewi Arnita. "Sengketa pendaftaran hak milik atas tanah." *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* 5, no. 2 (2020): 150-166.

Supriyadi. 2012. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Prestasi Pustaka: Jakarta.

Theresia Anita Christiani, "Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object," *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 219 (May 2016): 201-207.