
**PRINSIP POKOK UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PUBLIKASI
PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA**

Lilik Warsito¹, Urip Giyono²

¹ Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI Ungaran

² Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Cirebon

Email: ¹ lilikwarsito80@gmail.com, ² urip.giyono@umc.ac.id

Abstract

The issue of legal certainty surrounding land title certificates, a form of land registration in Indonesia, has consistently posed substantial challenges to society. This is due to the prevailing negative system of publication in Indonesia, despite the existence of certain positive elements. Nevertheless, the authenticity of certificates verifying these rights may be prone to disagreements, and the government lacks the ability to guarantee the precision of both the physical and legal details. This study encompasses normative legal research utilizing statutory sources, as well as conceptual and philosophical techniques. Due to the lack of a proactive land registration publication mechanism, people or organizations in Indonesia who possess land rights cannot now receive the research findings on the nature of legal certainty about land rights certificates.

Keywords: Legal Certainty; Land Publication; Land Certificates

Abstrak

Masalah kepastian hukum seputar sertifikat hak atas tanah, suatu bentuk pendaftaran tanah di Indonesia, secara konsisten telah menimbulkan tantangan yang cukup besar bagi masyarakat. Hal ini disebabkan oleh sistem publikasi negatif yang berlaku di Indonesia, meskipun terdapat beberapa elemen positif. Namun demikian, keaslian sertifikat yang memverifikasi hak-hak tersebut rentan terhadap perselisihan, dan pemerintah tidak memiliki kemampuan untuk menjamin ketepatan rincian fisik dan hukum. Penelitian ini mencakup penelitian hukum normatif yang menggunakan sumber-sumber hukum, serta teknik konseptual dan filosofis. Karena kurangnya mekanisme publikasi pendaftaran tanah yang proaktif, masyarakat atau organisasi di Indonesia yang memiliki hak atas tanah saat ini tidak dapat menerima hasil penelitian mengenai sifat kepastian hukum dari sertifikat hak atas tanah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Publikasi Tanah; Sertifikat Tanah

A. Pendahuluan

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dibuat untuk memastikan bahwa semua orang Indonesia memiliki perlindungan hukum atas kepemilikan tanah.¹ Terkait dengan hal ini, peraturan agraria di Indonesia mengawasi pendaftaran tanah, untuk memastikan perlindungan hukum bagi individu yang memiliki hak atas tanah. Pendaftaran tanah juga memiliki arti penting dalam berbagai aspek, seperti aspek hukum, sosial-budaya, sosial-keagamaan, dan ekonomi.² Selain itu, tanah juga

terkait erat dengan otoritas, keamanan, pertahanan, dan tata kelola pemerintahan suatu negara. Sifatnya yang kompleks menghadirkan kesulitan bagi pemerintahan dan memunculkan berbagai masalah yang saling berhubungan untuk urusan pertanahan. Selain itu, kepemilikan tanah memainkan peran penting dalam penegakan hak individu.³

UUPA, yang juga disebut sebagai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, merupakan peraturan yang mencakup aspek-aspek penting dalam pengaturan agraria di Indonesia. Sepanjang keberadaannya, UUPA telah menghadapi banyak kritik dan tantangan, terutama terkait peraturannya yang belum cukup menyelesaikan masalah pendaftaran tanah di Indonesia.⁴ Konsep UUPA selaras dengan nilai-nilai Pancasila

¹ Dalam fungsi hukum termasuk UUPA merumuskan perlindungan hukum. Dengan mempertimbangkan apa yang menjadi kebermanfaatannya atau kepentingan umum, hal ini tertuang dalam Pasal 19 Ayat 1 UUPA. Lihat pada Gabriel Yericho Damanik, Mia Hadiati, and Erland Jovian, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab," *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023): 909–17; Lihat juga I Made Gede Wisnu Murti, "Melihat Berbagai Sistem Hukum Di Dunia Dalam Kajian Pengantar Ilmu Hukum," *Jurnal Komunitas Yustisia* 4, no. 3 (2022): 959–69, <https://doi.org/10.23887/jatayu.v4i3.43196>; Dinda Heidiyuan Agustalita and Deni Setya Bagus Yuherawan, "Makna Kepentingan Umum Pada Kewenangan Deponering Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 1 (2023): 160–89, <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p160-189>.

² Menurut Nugroho, Tanah memiliki makna multi dimensi. Secara ekonomi, tanah berfungsi sebagai sumber daya yang berharga untuk produksi dan dapat berkontribusi terhadap kemakmuran masyarakat. Lebih jauh lagi, dari segi politik, tanah memainkan peran penting dalam menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan di masyarakat. Selain itu, budaya juga berperan

dalam menentukan status sosial pemiliknya, apakah tinggi atau rendah. Selain itu, tanah juga memiliki arti penting dalam hal warisan dan hal-hal yang berkaitan dengan kepercayaan, seperti agama. Lihat Iwan Permadi, "Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara," *Perspektif Hukum* 16, no. 2 (2016): 139–53, <https://doi.org/10.30649/ph.v16i2.48>.

³ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2017): 15–33, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.

⁴ Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum," *Gema Keadilan* 6, no. 3 (2019): 268–86, <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>.

dengan mempertimbangkan hubungan antara tanah dan manusia.⁵ UUPA telah memberikan solusi yang memungkinkan setiap warga negara memiliki hak atas tanah, namun dengan batasan ukuran dan tujuan tertentu. Hal ini untuk memastikan bahwa hak-hak tersebut adil dan bermanfaat bagi semua orang.

Konflik agraria di masyarakat merupakan masalah besar sehingga dalam mengatasi masalah ini, perlu dimasukkannya kedalam program reformasi agraria Nasional. Hal ini penting karena hampir separuh lahan di Indonesia memiliki fungsi khusus yang mengurangi kemungkinan terjadinya konflik agraria. Pemerintah telah menetapkan peraturan untuk pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012. Peraturan ini kemudian dimodifikasi menjadi peraturan yang lebih rendah, yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Peraturan ini kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria No. 12 tahun 2012, yang berfokus pada proses kelayakan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Salah

satu tujuan dari program ini adalah untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah mereka.⁶

Inisiatif pendaftaran tanah telah dilaksanakan untuk membuat sertifikat yang berfungsi sebagai bukti hak kepemilikan tanah. Hal ini merupakan salah satu tujuan UUPA.⁷ Pemerintah secara bertahap mengambil tanggung jawab untuk mendaftarkan tanah di berbagai wilayah di Indonesia. Tujuan utama pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24/1997.⁸ Oleh

⁶ Joshua Melvin Arung La'bi, Sri Susyanti Nur, and Kahar Lahae, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Tanah Tongkonan," *SUPREMASI: Jurnal Pemikiran, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Hukum Dan Pengajarannya* 16, no. 1 (2021): 118, <https://doi.org/10.26858/supremasi.v16i1.20548>.

⁷ Arung La'bi, Nur, and Lahae, *Ibid*.

⁸ Tujuan pendaftaran tanah termaktub dalam BAB II Azaz dan Tujuan, Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁵ Fx Sumarja, "Bangun Hukum Agraria Nasional Berbasis Nilai-Nilai Pancasila Di Era Globalisasi," *Jurnal Media Hukum* 19, no. 2 (2012): 293–306.

karena itu, individu yang memiliki hak dapat dengan mudah menunjukkan kepemilikan dan haknya, menjamin transparansi dan perlindungan hukum. Setiap pemegang hak diberikan sertifikat hak atas tanah untuk mengukuhkan status hukum mereka, sehingga prosesnya menjadi lebih mudah.

Penelitian ini penting karena berfokus pada sistem publikasi di Indonesia, yang didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem ini dicirikan sebagai sistem publikasi negatif dengan pola positif. Ketidadaan kepastian hukum mengenai sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah membuat penelitian ini menjadi penting. Meskipun masyarakat yang melakukan pelanggaran terhadap sertifikat kepemilikan tanah telah diakui dalam UUPA, namun memiliki sertifikat tidak menjamin kepastian hukum yang utuh bagi pemiliknya.

Hal ini dikarenakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memungkinkan pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut untuk mengambil tindakan hukum terhadap organisasi politik yang tercantum dalam dokumen resmi tersebut (Santoso, 2017). Kelemahan dari UU No. 24/1997 adalah tidak adanya jaminan dari negara terkait keakuratan data fisik dan data hukum

yang diberikan. Akibatnya, pemilik sertifikat menjadi rentan, yang disebut sebagai sistem publikasi negatif.

Penulis berkeinginan mengeksplorasi konsep kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah menurut PP No. 24/1997. Penulis sangat tertarik dengan sistem publikasi negatif yang disebutkan dalam peraturan tersebut. Penulis meyakini bahwa terdapat norma hukum yang belum jelas mengenai kepastian hukum yang perlu dijelaskan lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah melalui penggunaan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan bentuk penelitian yuridis normatif yang berfokus pada studi hukum. Hukum dapat didefinisikan sebagai kumpulan norma, kaidah, asas hukum, doktrin hukum, dan teori hukum.⁹ Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi aturan perundang-undangan, doktrin, dan prinsip hukum. Penelitian hukum yang dimaksud menggunakan metodologi perundang-undangan, yang sesuai dengan penelitian ini. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual yang mengandalkan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2024), hlm 133.

pendapat ahli, serta pendekatan filosofis yang menggunakan paradigma filosofis di dalam aturan hukum.

C. Hasil dan Pembahasan

Undang-Undang Pokok Agraria berfokus untuk memastikan bahwa pemerintah memberikan jaminan hukum atas hak-hak atas tanah, dan melakukan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.¹⁰ Pendaftaran tanah mencakup pengukuran, pencatatan, dan pengelolaan hak-hak atas tanah, termasuk peralihannya, melalui pemetaan dan pembukuan.¹¹ Salah satu cara untuk menetapkan dan mengukuhkan hak adalah dengan memperoleh surat-surat tanda bukti hak. Untuk lebih memberikan kepastian hukum, pelaksanaan hal tersebut berpedoman pada ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Tahun 1997 ini menekankan kemampuan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat

¹⁰ Murti, "Melihat Berbagai Sistem Hukum Di Dunia Dalam Kajian Pengantar Ilmu Hukum", *Op.Cit.*; Damanik, Hadiati, and Jovian, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab.", *Op.Cit.*

¹¹ Lihat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pasal 19 ayat (2) Berbunyi:

Pendaftaran tersebut 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 pembuktian yang kuat.*

atas informasi yang dikandungnya, baik dalam arti hukum maupun fisik.¹² Undang-undang ini juga memperkuat keabsahan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Hal ini dapat diterima selama informasi dalam buku tanah dan surat ukur untuk properti tertentu sesuai dengan data fisik dan hukum secara tepat.¹³

Sertifikat hak atas tanah adalah dokumen hukum yang diperoleh melalui proses pendaftaran tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan, tetapi penting untuk dicatat bahwa sertifikat ini tidak sempurna. Dalam kasus-kasus tertentu, sertifikat dapat dibatalkan jika ditemukan cacat hukum. Pendaftaran diperlukan untuk sertifikat hak atas tanah ketika sertifikat tersebut dialihkan, dihapus, atau dibebani hak lain, sebagaimana

¹² Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan tentang maksud Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat berfungsi sebagai bukti atas berbagai hak, seperti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan. Hak-hak ini dicatat dalam buku tanah. Lihat pada Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lihat juga Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Menyatakan bahwa Sertifikat berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang dapat dipertanggungjawabkan, selama informasinya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah.

¹³ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/PUU-XIX/2021 telah memperkuat ketentuan ini dengan menolak uji materi pasal 23 UUPA.

Gustav Radbruch mengidentifikasi empat aspek mendasar yang tercakup dalam kepastian hukum. *Pertama*, aspek penting yang perlu diperhatikan adalah bahwa hukum dianggap positif, yang berarti bahwa hukum tersebut berasal dari undang-undang. *Kedua*, hukum didasarkan pada fakta, yang menunjukkan bahwa hukum tersebut didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, sangat penting untuk menyampaikan informasi dengan cara yang lugas untuk menghindari kebingungan atau kesalahpahaman. *Keempat*, sangat penting agar hukum positif tetap stabil dan tidak sering berubah.¹⁴ Dalam bukunya *'The Morality of Law'*, Lon Fuller menekankan pentingnya menjaga konsistensi antara peraturan dan pelaksanaannya, karena hal ini berkontribusi pada kepastian hukum.¹⁵ Gagasan ini berlaku untuk aspek-aspek praktis, tindakan, perilaku, dan faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan hukum positif.

Urip Santoso menyarankan bahwa ada dua cara untuk mencapai

¹⁴ Oksidelfa Yanto, *Negara Hukum: Kepastian, Keadilan Dan Kemanfaatan Hukum* (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm 28.

¹⁵ Lon L Fuller, *The Morality of Law* (London: Yale University Press, 1963), hlm 39.

kepastian hukum untuk hak atas tanah.¹⁶ *Pertama*, penting untuk memiliki dokumen hukum yang mudah dipahami dan diikuti, serta ditegakkan secara konsisten sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. *Kedua*, pendaftaran tanah memungkinkan pemilik tanah untuk menunjukkan bukti hak-hak mereka. Mereka menjalankan otoritas mereka di area yang mereka awasi dan memberikan informasi terkait tanah kepada pihak-pihak yang terlibat dalam proses hukum terkait tanah tersebut.

Kepastian Hukum dalam Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sebelum penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di bawah Undang-Undang Pokok Agraria dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Undang-undang di bidang pertanahan ini berfokus pada sistem publikasi yang memiliki aspek negatif dan positif.¹⁷ Sistem pendaftaran yang diterapkan di suatu negara ditentukan oleh aturan hukum yang diadopsi oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak. Ada dua jenis standar yang sah, yaitu aturan itikad baik dan pedoman *nemo plus*

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 82.

¹⁷ Marthin Luther Lambonan, "Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Et Societatis* VI, no. 8 (2018): 1–26.

juris.¹⁸ Konsep *Nemo plus juris* mengatakan bahwa tidak dapat mengalihkan hak yang telah dimiliki.¹⁹ Metode prinsip *Nemo plus juris* menggunakan sistem publikasi negatif, sedangkan sistem Prinsip Itikad Baik menggunakan sistem publikasi positif.²⁰ Namun, tidak ada satu pun negara di dunia yang secara ketat menganut salah satu dari prinsip-prinsip tersebut, karena keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.

Sistem pendaftaran hak merupakan komponen penting dari sistem publikasi positif. Sistem ini memastikan bahwa nama pemegang hak atas tanah terdaftar.²¹ Nama seseorang dimasukkan dalam daftar untuk memberi mereka hak yang tidak dapat diganggu gugat, yang berarti hak mereka tidak dapat diganggu gugat. Semua informasi dalam daftar tersebut sepenuhnya akurat. Sertifikat hak milik adalah satu-satunya bukti kepemilikan tanah yang lengkap di bawah sistem

publikasi positif.²² Meskipun orang yang memegang hak tersebut bukan pemilik sebenarnya, pendekatan ini menjamin bahwa nama mereka tercatat dalam buku tanah dan melindungi mereka dari kehilangan hak tersebut. Pengaturan ini memberikan kepercayaan yang lebih besar kepada pemilik tunggal yang memegang hak atas tanah.²³

Sistem pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif memiliki beberapa fitur penting. *Pertama*, sertifikat yang diterbitkan sebagai bukti hak dianggap mutlak, yang berarti bahwa informasi yang terkandung di dalamnya tidak dapat diganggu gugat, sehingga memberikan tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap buku tanah. *Kedua*, negara yang bertindak sebagai pendaftar memastikan bahwa informasi hukum dan fisik dalam pendaftaran adalah akurat. *Ketiga*, sistem ini menggunakan sistem pendaftaran hak dan memberikan kompensasi kepada pihak-pihak lain yang mungkin mengalami kerugian akibat penerbitan sertifikat tanah. *Keempat*, pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum yang kuat. *Kelima*, prosedur

¹⁸ Fanny Amelia Legianty, Yunanto, and Irawati, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah," *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah* 12, no. 2 (2019): 1027–39.

¹⁹ Legianty, Yunanto, and Irawati, *Ibid.*

²⁰ Legianty, Yunanto, and Irawati, *Ibid.*

²¹ et al., "Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 4, no. 1 (2020): 52–67, <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.257>.

²² et al, *Ibid.*

²³ Helena Sumiati, Andriansah, and Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45, <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.

pendaftaran tanah dilakukan dengan sangat teliti²⁴.

Dalam sistem pendaftaran positif, jika ada klaim yang salah, negara bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi kepada penggugat yang haknya terbukti benar. Sistem ini juga memasukkan prinsip ketidaklayakan dan ganti rugi untuk mengkompensasi kesalahan dalam sertifikasi hak atas tanah. Ganti rugi adalah tentang menyelamatkan seseorang dari kerugian. Ini adalah istilah asuransi yang berarti melindungi Seseorang dari kerusakan atau kerugian. Pada dasarnya, ini adalah tentang memberikan kompensasi finansial untuk setiap kerugian yang derita dan menempatkan seseorang kembali ke posisi yang sama seperti sebelum kejadian. Sebagian besar negara maju dengan administrasi pertanahan yang tertata rapi, seperti Australia, Singapura, dan Swiss, mengklaim menggunakan sistem publikasi positif ini.²⁵

Sistem pendaftaran tanah beroperasi melalui sistem pendaftaran akta. Sertifikat diterbitkan sebagai bukti hak, dan dianggap dapat

diandalkan selama tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Namun, penting untuk diperhatikan bahwa sertifikat bukanlah satu-satunya bukti hak. Negara tidak dapat menjamin keakuratan fakta hukum dan fakta fisik dalam pendaftaran tanah dengan metode ini, yang dapat mempengaruhi kepastian hukum. Sistem ini bergantung pada konsep lembaga yang sudah kadaluarsa, khususnya *acquisitive verjaring* atau *adverse possessive*. Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja (2022) Menyatakan bahwa, jika ada pihak lain yang dirugikan, mereka dapat meminta pemerintah, yang bertindak sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, untuk mencabut sertifikat tersebut.²⁶ Dalam situasi ini, petugas pendaftaran tanah berperan pasif dan hanya menerima informasi yang diberikan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Ketika seseorang membeli tanah dari orang yang bukan pemilikinya, mereka tidak mendapatkan hak baru. Sistem ini diatur oleh prinsip *Nemo plus juris*, yang berarti bahwa seseorang tidak dapat melepaskan atau mengalihkan hak melebihi apa yang mereka miliki saat ini. Mengingat ketidakmampuan negara untuk menjamin keakuratan data, penting untuk tidak begitu saja mempercayai informasi hukum atau fisik dalam pendaftaran tanah sistem

²⁴ Putu Astika Yasa and Nyoman Bagiastra, "Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif Di Indonesia," *Jurnal Magister Hukum Udayana* 10, no. 4 (2021): 827–40, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2021.v10.i04.p12>.

²⁵ Desi Apriani and Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

²⁶ Angela Melani Widjaja Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)," *Perspektif Hukum* 22, no. 1 (2022): 1–28.

negatif. Dengan demikian, individu yang merasa memiliki hak atas tanah dapat menggunakan sistem hukum untuk melindungi hak-hak mereka.

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria disahkan, pendaftaran tanah di Indonesia sekarang beroperasi di bawah sistem pendaftaran hak milik. Sistem ini ada karena hukum adat di Indonesia mengalihkan hak atas tanah dengan cara yang lugas dan jelas, dengan fokus pada uang dan transparansi. UUPA menggunakan sistem kombinasi di mana aspek-aspek positif dikedepankan. Ayat (2) dari Pasal 19 menyoroti pentingnya memberikan surat-surat tanda bukti hak atas tanah untuk pendaftaran tanah. Surat-surat ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Selain itu, Pasal 19 ayat (1) UUPA menekankan bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran tanah di Indonesia tidak mengatur secara ketat sistem pendaftaran tanah yang dianutnya. UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah memerlukan bukti surat-surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat hak atas tanah dianggap sah kecuali ada bukti yang menunjukkan sebaliknya. Sertifikat berfungsi sebagai alat yang berguna untuk menunjukkan hak, tetapi bukan merupakan bukti yang sangat mudah atau mutlak.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia memiliki sistem publikasi negatif yang lemah dalam hal menjamin kepastian hukum. Hal ini

dapat menimbulkan potensi tuntutan hukum dari pihak lain, dan sayangnya, pemerintah cenderung pasif dalam situasi seperti ini. Kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak dapat dicapai tanpa adanya kepastian hukum. Hal ini dapat dicapai melalui konsep hukum yang disebut dengan *adverse possession*, yang diakui dalam prinsip-prinsip *Burgelijke Wetboek*. Konsep ini didasarkan pada gagasan kepastian hukum dan juga dikenal sebagai *rechtsverwerking* dalam hukum adat.²⁷

Lembaga *rechtsverwerking* dalam pendaftaran tanah memiliki syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut antara lain: tanah harus memiliki sertifikat yang diterbitkan untuknya, harus ada penguasaan fisik yang nyata atas tanah tersebut, harus ada unsur itikad baik, dan jangka waktu lima tahun harus sudah terlewati.²⁸ Lembaga *rechtsverwerking* dapat mengatasi masalah kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

²⁷ I Ketut Oka Setiawan, Tetti Samosir, and Indah Harlina, "Penerapan *Rechtsverwerking* Yang Ada Pada Hak Ulayat Menguatkan Sistem Publikasi Positif Dalam Pendaftaran Tanah," *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2022): 114–35, <https://doi.org/10.35814/otentik.v4i2.3508>.

²⁸ Oka Setiawan, Samosir, and Harlina, *Ibid*.

D. Kesimpulan

Tujuan utama sertifikat hak atas tanah adalah untuk menetapkan kepemilikan dengan cara yang kuat, aman, dan tidak dapat dipengaruhi oleh pihak lain. Negara bertanggung jawab untuk mengelola pendaftaran tanah untuk memastikan kepastian hukum, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar. Penelitian ini menunjukkan bahwa sistem publikasi yang berlaku di Indonesia saat ini tidak memberikan kepastian hukum dalam hal penggunaan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah. Hal ini disebabkan oleh sistem publikasi negatif dengan pola positif, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mencapai stabilitas hukum, beberapa perubahan diperlukan. Publikasi pendaftaran tanah di Indonesia telah menerapkan skema penerbitan. Penelitian ini menawarkan solusi untuk masalah kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik. Penelitian ini menyarankan untuk mengubah peraturan pendaftaran tanah dari sistem publikasi negatif menjadi sistem publikasi positif murni.

Daftar Pustaka Buku

- Lon L Fuller. *The Morality of Law*. London: Yale University Press, 1963.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2024.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2005.

Yanto, Oksidelfa. *Negara Hukum: Kepastian, Keadilan Dan Kemanfaatan Hukum*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020.

Jurnal

- Agustalita, Dinda Heidiyuan, and Deni Setya Bagus Yuherawan. "Makna Kepentingan Umum Pada Kewenangan Deponering Dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 1 (2023): 160–89. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p160-189>.
- Apriani, Desi, and Arifin Bur. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Ardani, Mira Novana. "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum." *Gema Keadilan* 6, no. 3 (2019): 268–86. <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>.
- Arung La'bi, Joshua Melvin, Sri Susyanti Nur, and Kahar Lahae. "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Terhadap Tanah

- Tongkonan.” *SUPREMASI: Jurnal Pemikiran, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Hukum Dan Pengajarannya* 16, no. 1 (2021): 118.
<https://doi.org/10.26858/supremasi.v16i1.20548>.
- Damanik, Gabriel Yericho, Mia Hadiati, and Erland Jovian. “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab.” *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023): 909–17.
- Indah Sari. “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).” *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2017): 15–33.
<https://journal.universitassurya.darma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.
- Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja. “Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik).” *Perspektif Hukum* 22, no. 1 (2022): 1–28.
- Iwan Permadi. “Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara.” *Perspektif Hukum* 16, no. 2 (2016): 139–53.
<https://doi.org/10.30649/ph.v16i2.48>.
- Lambonan, Marthin Luther. “Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” *Lex Et Societatis* VI, no. 8 (2018): 1–26.
- Legianty, Fanny Amelia, Yunanto, and Irawati. “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah.” *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah* 12, no. 2 (2019): 1027–39.
- Murti, I Made Gede Wisnu. “Melihat Berbagai Sistem Hukum Di Dunia Dalam Kajian Pengantar Ilmu Hukum.” *Jurnal Komunitas Yustisia* 4, no. 3 (2022): 959–69.
<https://doi.org/10.23887/jatayu.v4i3.43196>.
- Oka Setiawan, I Ketut, Tetti Samosir, and Indah Harlina. “Penerapan Rechtsverwerking Yang Ada Pada Hak Ulayat Menguatkan Sistem Publikasi Positif Dalam Pendaftaran Tanah.” *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2022): 114–35.
<https://doi.org/10.35814/otentik.v4i2.3508>.
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54.
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.
- Sumarja, Fx. “Bangun Hukum Agraria Nasional Berbasis Nilai-

Nilai Pancasila Di Era Globalisasi.” *Jurnal Media Hukum* 19, no. 2 (2012): 293–306.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadaryanto. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia.” *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45.
<https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.

Nur Susilowati, Mulyani Djakaria, and Ida Nurlinda. “Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 4, no. 1 (2020): 52–67.
<https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.257>.

Yasa, Putu Astika, and Nyoman Bagiastra. “Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif Di Indonesia.” *Jurnal Magister Hukum Udayana* 10, no. 4 (2021): 827–40.
<https://doi.org/10.24843/JMH.U.2021.v10.i04.p12>.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria