

## **PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI NEGARA INDONESIA DITINJAU DARI TEORI KEPASTIAN HUKUM**

**Rionald Dimas**

Program Studi Magister Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: [rdimas1604@gmail.com](mailto:rdimas1604@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Indonesia is a country with a large land area. This large area is one of crucial issue to deal with. In 1960 Indonesian Government made a Agrarian Act with legal certainty in agrarian sector as one of its purposes. Legal certainty principles in agrarian sector by means of land registration. Indonesia adheres to a negative land registration publication system with a positive tendency, meaning that the certificate is a strong, but not absolute, proof of rights. The government does not guarantee the contents of the land certificate which is the basis of land registration. If an error is found in the land registration record, the contents of the certificate can be changed based on a court decision or other rules stipulated by law. The purpose of this research is to find out whether the legal certainty that is trying to be achieved in the Indonesian Agrarian Law can be achieved with the land registration publication system adopted by Indonesia. The research method used in this study is a normative juridical research method with secondary data collection consisting of primary legal materials such as legislation, as well as secondary legal materials such as literature books, journals and other legal materials. The results of the study indicate that the principle of negative publications with positive tendencies is not sufficient to provide legal certainty in the agrarian sector. The researcher suggests that the Government of Indonesia should consider the use of a positive land registration publication system, as well as for land owners to be more active in protecting their land by not neglecting it, as well as exercising physical control over the land.*

**Keywords:** *Legal Certainty Principles, Land Registration, Land Publication System, Land Ownership Rights*

### **ABSTRAK**

Indonesia adalah negara yang luas wilayah daratannya. Wilayah daratan yang luas ini membuat masalah pertanahan menjadi salah satu yang penting untuk ditangani. Pemerintah Indonesia pada tahun 1960 mengeluarkan undang-undang yang khusus mengatur masalah agraria dengan mencapai kepastian hukum dalam bidang agraria sebagai salah satu tujuannya. Kepastian hukum dalam bidang agraria ini berusaha dicapai oleh Pemerintah Indonesia dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif. Arti dari sistem ini adalah sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, namun tidak mutlak. Pemerintah tidak menjamin isi dari akta tanah yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah. Apabila ditemukan kesalahan dalam catatan pendaftaran tanah, maka isi dalam sertipikat dapat diubah berdasarkan putusan pengadilan atau aturan lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah kepastian hukum yang berusaha dicapai dalam Undang-Undang Pokok Agraria dapat dicapai dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia. Metode penelitian yang dipakai pada penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pengumpulan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder seperti buku-buku literatur, jurnal dan bahan hukum lainnya. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa asas publikasi negatif bertendensi positif belum cukup untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang agraria. Peneliti menyarankan agar Pemerintah Indonesia untuk mempertimbangkan penggunaan sistem publikasi pendaftaran tanah positif, serta bagi pemilik tanah agar lebih aktif lagi dalam menjaga tanah miliknya dengan cara tidak melakukan penelantaran, serta melakukan penguasaan fisik atas tanah.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Tanah, Hak Atas Tanah

## **1. PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Konstitusi Negara Indonesia Pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dengan jelas mengidentifikasi bahwa Indonesia ialah negara hukum atau *rechtstaat*. *Rechtstaat* menurut

pendapat dari F.R. Bothling adalah “*De taat waarin de wilsvrijheid van gezagsdragers is beperkt door grenzen van recht*” yang diartikan sebagai kebebasan kehendak pemegang kekuasaan pada suatu negara dibatasi oleh kehendak hukum. Gustav Radburch berpendapat bahwa terdapat 3 (tiga) nilai identitas yang harus dikandung oleh hukum, yaitu asas kepastian hukum, asas keadilan hukum dan asas kemanfaatan hukum. Menurut Hans Kelsen hukum adalah norma. Norma merupakan pernyataan yang menekankan bahwa apa yang ingin dicapai di masyarakat (*das sollen*) sama dengan peraturan yang dibuat oleh penguasa (*das sein*). Peraturan yang dibuat oleh penguasa yang bersifat umum diharapkan menjadi pedoman dalam kehidupan masing-masing individu dalam bermasyarakat, bagaimana masing-masing individu tersebut bertingkah laku, baik secara individu maupun saat berinteraksi dengan individu lainnya. Peraturan dan pelaksanaan dari aturan tersebut merupakan hal yang penting bagi suatu negara hukum karena menunjukkan keefektifitasan hukum dalam negara tersebut (Marzuki, 2008). Suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila *das sollen* dan *das sein* telah seimbang, atau dapat dikatakan bahwa hukum yang dibuat oleh penguasa telah dijalankan dan dipatuhi oleh masyarakat. Dengan adanya keefektifan hukum ini akan menimbulkan kepastian hukum dalam masyarakat.

Utrecht dalam pendapatnya menyatakan bahwa terdapat 2 arti dalam kepastian hukum, yang pertama adalah aturan bersifat umum yang membentuk masing-masing individu memahami perbuatan yang diijinkan dan perbuatan yang tidak diijinkan, dan yang kedua adalah keamanan hukum bagi individu sehingga masing-masing individu dapat mengerti hal-hal mana saja yang diperbolehkan untuk dibebankan kepada dirinya oleh negara. Teori ini berasal dari ajaran Yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivisme yang melihat hukum sebagai suatu otonom yang bersifat mandiri karena tujuan hukum bagi penganut aliran ini adalah menjamin hukum yang bersifat umum. Maksud dari tujuan ini adalah hukum tidak bertujuan mewujudkan keadilan atau kemanfaatan melainkan hanya untuk menimbulkan kepastian hukum (Syahrani, 1999).

Negara Indonesia adalah negara yang memiliki wilayah yang luas. Menteri ATR/BPN Bpk. Sofyan Djalil dalam wawancaranya dengan media elektronik *finance.detik.com* yang dipublikasikan pada hari Jumat, 27 April 2018 mengatakan bahwa secara total luas daratan wilayah Indonesia mencapai 190.456.900 Ha yang terdiri dari 120.743.441,71 Ha atau 70% dari luas daratan merupakan area hutan dan sisanya seluas 69.683.448,29 Ha adalah kawasan yang dapat dimanfaatkan. Luasnya wilayah daratan Negara Indonesia ini membuat tanah menjadi salah satu permasalahan yang esensial dan penting di Indonesia. Pada zaman kolonialisme Belanda penduduk asli Indonesia tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah. Hal ini dikarenakan tanah milik rakyat Indonesia tidak didaftarkan untuk tujuan kepunyaannya (*rechtscadaster*) melainkan hanya untuk menetapkan kewajiban pajak atas tanah (*fiscaalcadaster*). Oleh karena itu setelah Indonesia merdeka, maka Pemerintah membuat suatu undang-undang mengenai pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang salah satu tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah di Indonesia (Supriadi, 2016).

Kepastian hukum dalam UUPA ini salah satunya ditunjukkan dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini secara singkat dapat diartikan sebagai kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, dilakukan secara berkelanjutan dan berkesinambungan, yang terdiri dari pengumpulan, pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik ataupun data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Pendaftaran tanah dilakukan pada Kantor ATR/BPN Tingkat II, dan hasil dari pendaftaran tanah ini akan diterbitkan bukti hak atas tanah berupa sertipikat kepada pemilik tanah yang mendaftarkan tanah miliknya. Pelaksanaan pendaftaran ini tidak selamanya berjalan lancar. Penduduk Indonesia semakin tahun semakin bertambah banyak, sedangkan luas

tanah di Indonesia yang tetap membuat kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat dan harga tanah semakin lama semakin mahal sehingga tak jarang menimbulkan banyak permasalahan.

Saat ini sengketa tanah di Indonesia semakin bertambah banyak, akumulasi permasalahan yang ditangani pada pengadilan menunjukkan bahwa sengketa tanah memiliki porsi setidaknya 60% dari kasus yang ditangani oleh pengadilan (Abdurrahman, 2009). Permasalahan sengketa tanah yang banyak ini menunjukkan masih terdapat banyak kekurangan dalam administrasi pertanahan di Negara Indonesia. Selama kekurangan administrasi pertanahan ini belum diperbaiki, maka masih sulit untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah di Indonesia. Salah satu hal yang menjadi permasalahan dalam sengketa tanah di Indonesia adalah dikarenakan sifat publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang masih bersifat negatif bertendensi positif. Dalam sifat publikasi ini negara tidak menjamin kepastian hukum bagi pemegang bukti sah atas tanah (Rudiyanto, 2016). Hal ini dikarenakan pemerintah mengakui bahwa sertipikat tanah adalah bukti yang kuat, tetapi bukanlah bukti yang absolut sepanjang isi dalam sertipikat tersebut isinya benar.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di Indonesia?
2. Apa saja jenis-jenis sistem publikasi pendaftaran tanah?
3. Bagaimana sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia di tinjau dari teori kepastian hukum?

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang dipakai pada penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pengumpulan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria beserta Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Agraria, serta bahan hukum sekunder seperti buku-buku literatur, jurnal dan bahan hukum lainnya. Pendekatan yang Peneliti pakai dalam penelitian ini adalah Pendekatan Konseptual karena Peneliti ingin melakukan penelitian terhadap sistem publikasi pendaftaran tanah yang ada di Negara Indonesia dan mempelajarinya dari doktrin-doktrin atau pandangan-pandangan yang berkembang di dalam Ilmu Hukum.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali**

Kepastian hukum dalam bidang agraria dilaksanakan dengan diadakannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dibagi menjadi 2, yaitu sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis diprakarsai oleh Kantor ATR/BPN dan didasari oleh rencana kerja jangka panjang serta rencana kerja tahunan yang dilakukan secara berkesinambungan serta untuk wilayah-wilayah pelaksanaannya ditunjuk oleh Menteri ATR/BPN. Contoh pendaftaran tanah secara sistematis yang saat ini sedang dijalankan oleh Pemerintah Indonesia adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSLS. Untuk wilayah yang tidak ditunjuk, maka pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik, yaitu dimintakan oleh pemilik objek tanah yang berhak sebagai pemilik kepentingan atas objek tanah yang akan didaftarkan.

Tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali dijabarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang terdiri dari tahapan-tahapan sebagai berikut:

#### **a. Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik (Pasal 14)**

Tahapan ini merupakan tahapan awal dalam pendaftaran tanah. Pihak BPN akan melakukan pengukuran dan pemetaan dengan tata cara sebagai berikut:

- i. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran  
Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, wilayah yang telah ditunjuk oleh pejabat yang berwenang kemudian akan dibuatkan peta dasar pendaftaran. Peta ini memiliki fungsi untuk menjamin letak bidang tanah secara pasti karena dapat direkonstruksi kapan saja di lapangan.
  - ii. Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah  
Tujuan dari penetapan batas tanah adalah agar bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaran tidak tumpang tindih dengan bidang tanah di sampingnya/tetangga batas.
  - iii. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran  
Bidang-bidang tanah yang sudah dilakukan penetapan batas-batas tanahnya kemudian akan diukur. Hasil ukur ini kemudian akan dimasukkan dalam peta dasar pendaftaran.
- b. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21)  
Tahapan kedua adalah dengan melakukan pembukuan pada daftar tanah bagi bidang-bidang tanah yang sudah melalui proses pemetaan atau telah dicantumkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran. Daftar tanah sendiri berisi identitas suatu bidang tanah dengan sistem penomorannya.
- c. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22)  
Tahapan ketiga adalah bagi bidang-bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran dan pemetaan kemudian dibuatkan surat ukurnya. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- d. Pembuktian Hak Dan Pembukuannya  
Tahapan ini terdiri dari:
- i. Pembuktian hak baru (Pasal 23)
  - ii. Pembuktian hak lama (Pasal 24)
  - iii. Penerbitan sertifikat (Pasal 31)
  - iv. Penyajian data fisik dan data yuridis (Pasal 33)
  - v. Penyimpanan data umum dan dokumen (Pasal 35)

Tanah yang telah didaftarkan maka akan tersimpan pada *database* yang ada pada Kantor ATR/BPN. Agar informasi agraria tersebut tetap terkini maka diperlukan pemeliharaan data. Pemeliharaan data ini dilakukan dengan cara apabila ada perubahan terhadap data yang tercantum pada sertifikat tanah, maka pemegang sertifikat tanah wajib untuk mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor ATR/BPN dimana sertifikat tanah tersebut diterbitkan.

### **Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Secara umum terdapat 2 (dua) jenis sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan secara global di dunia. Sistem publikasi pertama adalah sistem publikasi positif dan yang kedua adalah sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif yang didaftarkan adalah haknya atau *registration of titles*, sedangkan dalam sistem publikasi negatif yang didaftarkan adalah aktanya atau *registration of deed*. (Op.Cit., 2016).

#### **a. Sistem Publikasi Pendaftaran Positif (*Registration Of Titles*)**

Dalam sistem ini kebenaran data yang ada pada sertifikat tanah dijamin oleh negara. Petugas pendaftaran tanah sebagai perpanjangan tangan negara bersikap aktif. Petugas akan melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Proses pendaftaran tanah ini telah melalui proses pemeriksaan terhadap kebenaran data dan informasi yang ada pada akta termasuk dan tidak terbatas pada hak-hak ataupun beban yang timbul pada tanah tersebut seperti adanya hak

tanggung, hak sewa, hak gadai, dsb. Setelah pemeriksaan tersebut selesai, barulah petugas akan melakukan pendaftaran terhadap tanah tersebut.

Sebagai bukti bahwa terhadap tanah tersebut telah didaftarkan maka akan dikeluarkan tanda bukti hak kepada pemilik tanah yang berupa sertipikat. Sertipikat tanah ini menjadi alat bukti hak yang paling kuat dan tidak dapat di gugat kepemilikannya meskipun di kemudian hari terdapat klaim dari pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat atas tanah tersebut. Sertipikat tanah yang telah dikeluarkan ini dijamin penuh oleh negara. Negara menjamin data yuridis dan data yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah benar. Dalam hal ada pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat atas tanah yang telah keluar sertipikatnya, maka negara bertanggung jawab dan memberikan kompensasi kepada pihak yang melakukan klaim tersebut. Negara-negara yang menganut sistem ini kebanyakan adalah negara maju yang administrasi pertanahannya telah tertib seperti Australia, Singapura dan Swiss (Apriani, 2021).

Kelebihan dari sistem pendaftaran ini adalah terdapat kepastian hukum di bidang pendaftaran tanah bagi pemegang sertipikat, sedangkan kelemahannya adalah apabila ternyata negara salah dalam memberikan hak atas tanah dalam artian menerbitkan sertipikat kepada yang tidak berhak, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan kehilangan hak atas tanah tersebut dan hanya akan mendapatkan kompensasi dari negara.

b. Sistem Publikasi Pendaftaran Negatif (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem ini kebenaran data yang ada pada sertipikat tanah tidak dijamin oleh negara. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif. Petugas tidak melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Akta tanah hanyalah alat peristiwa atau perbuatan hukum yang bersifat kuat, tetapi tidak mutlak. Perubahan terhadap peralihan atau peristiwa hukum yang terjadi pada sertipikat tanah harus dibuatkan akta kembali, dan pemilik sertipikat tanah yang harus aktif dalam melakukan pendaftaran tanah untuk mencatatkan perubahan tersebut.

Sertipikat tanah dalam sistem ini bukanlah hal yang kuat saat menjadi alat bukti. Negara tidak menjamin isi data yuridis dan data yang tercantum dalam sertipikat tanah karena petugas pendaftaran tanah hanya bersifat menerima akta yang diberikan oleh pemilik tanah. Apabila isi yang tercantum dalam sertipikat tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan putusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelebihan dari sistem pendaftaran ini adalah apabila negara salah dalam memberikan hak atas tanah kepada pihak yang tidak semestinya, maka pemilik sebenarnya masih dapat melakukan tindakan untuk mendapatkan haknya kembali meskipun harus menjalani proses yang lama, sedangkan kekurangan dari sistem ini adalah tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah karena meskipun nama orang tersebut tercantum pada sertipikat, namun sewaktu-waktu dapat berubah apabila ada pihak lain yang melakukan tindakan hukum dan dapat membuktikan bahwa pihak tersebut adalah pihak yang paling berhak atas tanah tersebut.

### **Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Di Tinjau Dari Teori Kepastian Hukum**

Gustav Radburch menyatakan bahwa kepastian hukum dimaknai dengan kondisi saat hukum berfungsi sebagai peraturan yang ditaati (**Hujibers, 1982**). Hukum berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam bermasyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum maka berpotensi menimbulkan kekacauan. Masyarakat tidak mengetahui apa saja kewajiban dan hak-haknya di hadapan hukum dan penguasa dapat bertindak sewenang-wenang dan melakukan penafsiran sendiri tanpa adanya kepastian hukum.

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman. Dengan adanya kepastian hukum diharapkan ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di masyarakat. Kepastian hukum dianggap telah tercapai apabila peraturan yang dibuat oleh penguasa telah sejalan dengan perilaku sebenarnya di masyarakat, dengan begitu maka akan tercapai efektifitas hukum. Penguasa sebagai pembuat peraturan membuat peraturan-peraturan yang jelas, tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, tidak bertabrakan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat sehingga masyarakat diharapkan dapat mengerti dan mengikuti apa yang diinginkan oleh penguasa sebagai pembuat peraturan.

Dalam bidang agraria di Indonesia, kepastian hukum diharapkan tercapai dengan adanya pendaftaran tanah. Pasal 1 nomor (9) PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah mendefinisikan pendaftaran tanah adalah:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Negara Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah negatif petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yang artinya hanya menerima akta dan melakukan pendaftaran atas akta tersebut. Petugas tidak berkewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran isi akta yang didaftarkan, sehingga kebenaran informasi pada akta tersebut bisa jadi benar namun bisa juga salah. Hal ini dapat menjadi celah bagi oknum-oknum yang beritikad tidak baik untuk menguasai tanah yang bukan menjadi haknya.

Publikasi negatif bertendensi positif maksudnya adalah sertipikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar. Dari pengertian tersebut, dapat diartikan bila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertipikat dapat dibuktikan cacat hukum atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Hal ini tentu saja tidak mencerminkan asas kepastian hukum seperti yang telah menjadi tujuan dari pendaftaran tanah dalam UUPA. Selain itu apabila suatu pihak kehilangan hak atas tanah miliknya akibat tindakan melawan hukum dari pihak lain ataupun adanya kesalahan register dan/atau pencatatan yang dilakukan oleh petugas pendaftaran tanah, maka hal tersebut menjadi tanggungan pemilik tanah seluruhnya dikarenakan negara tidak memberikan ganti rugi atas hilangnya hak atas tanah tersebut meskipun terjadi karena kekhilafan maupun kesengajaan petugas pendaftaran tanah selaku perpanjangan tangan dari negara.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu secara sistematis dan sporadik. Sistematis apabila bidang tanah pada wilayah yang akan diadakan pensertipikatan telah ditentukan oleh negara (Contoh Prona dan PTSL), serta sporadik apabila tanah yang akan disertipikatkan belum ditentukan oleh negara. Selain itu, terdapat dua sistem publikasi pendaftaran tanah yang umumnya digunakan secara global, yang pertama adalah sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Di Negara Indonesia, pendaftaran tanah belum sepenuhnya menegakkan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah karena menggunakan sistem publikasi bersifat negatif bertendensi positif. Seorang dan/atau lembaga sebagai pemegang hak atas tanah dengan tanda bukti hak sertipikat belum sepenuhnya dan/atau tidak mutlak mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan bidang tanahnya selama masih ada pihak lain yang mampu membuktikan bahwa dia memiliki dasar yang lebih kuat atas kepemilikan tanah. Hal ini menjadikannya sebagai pisau bermata dua, di satu sisi melindungi pemilik tanah yang paling berhak atas bidang tanah tersebut, namun di sisi lain menimbulkan ketidaktenangan karena sewaktu-waktu sertipikat yang dimiliki sebagai bukti kepemilikan bisa saja dibatalkan bila ada pihak lain yang melakukan perlawanan hukum. Selain itu petugas pendaftaran tanah yang bersifat pasif atau hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran membuat potensi sengketa tanah terlebih karena tumpang-tindih antar batas tanah tetap ada karena tidak adanya prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas.

Peneliti memiliki saran untuk Pemerintah Indonesia sebagai pembuat peraturan dan masing-masing individu/badan khususnya yang memiliki bidang tanah. Saran untuk pemerintah adalah baiknya mengubah stelsel pendaftaran tanah di Indonesia ke arah stelsel positif. Hal ini agar pemerintah, khususnya petugas pendaftaran tanah dapat bertindak aktif dan penuh kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya sehingga meminimalisir oknum-oknum yang sengaja ingin menguasai tanah yang bukan miliknya. Selain itu pemerintah juga turut bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan dalam pencatatan pendaftaran tanah dengan memberikan kompensasi/penggantian kepada yang berhak. Sedangkan saran untuk individu/badan pemegang hak atas tanah adalah untuk lebih bersikap aktif, segera daftarkan tanah miliknya apabila belum didaftarkan, lakukan penguasaan fisik dan apabila dimungkinkan untuk melakukan kegiatan yang produktif di atas tanah miliknya ataupun melakukan pemasangan patok atau pagar untuk menandakan batas-batas tanah miliknya. Jangan membiarkan tanah miliknya menjadi lahan tidur apalagi bila tidak ada penjagaan sama sekali, karena hal ini sangat berpotensi untuk disalahgunakan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, apalagi harga tanah semakin mahal kedepannya.

#### REFERENSI

##### Perundang-Undangan

- Republik Indonesia. (2002). Undang-Undang Dasar 1945 (Amandemen Ke-4). Jakarta: Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia
- Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta: Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia
- Republik Indonesia. (2020). Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Jakarta: Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: Presiden Republik Indonesia

Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Jakarta: Presiden Republik Indonesia

### **Buku**

Abdurrahman. (2009). Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jakarta: PIU Bappenas

Hujibers, T. (1982). Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah. Yogyakarta: Kanisius

Marzuki, P.M. (2008). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana

Rudiyanto, A., *et. al.* (2016). Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia. Jakarta: Kementerian PPN/BAPPENAS

Supriadi. (2016). Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika

Syahrani, R. (1999). Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya

### **Jurnal**

Apriani, Desi dan Arifin Bur. “Kepastian Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2 (Maret 2021). Diakses dari <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive>

### **Website**

Jannah, S.M. (2018, April 27). Menteri ATR Beberkan Data Tanah Di RI. Diakses dari [finance.detik.com](http://finance.detik.com)