

# Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia

**Author:**

Gregorius Rianggi Gusmara<sup>1</sup>  
Rahayu Subekti<sup>2</sup>  
Andina Elok Puri Maharani<sup>3</sup>

**Afiliation:**

Universitas Sebelas Maret<sup>1,2,3</sup>

**Corresponding email**

[anggi.greg@gmail.com](mailto:anggi.greg@gmail.com)  
[rahayusubekti@yahoo.co.id](mailto:rahayusubekti@yahoo.co.id)  
[andina\\_hukum@yahoo.com](mailto:andina_hukum@yahoo.com)

**Histori Naskah:**

Submit: 2023-09-19  
Accepted: 2023-09-24  
Published: 2023-09-24



*This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License*

**Abstrak:**

Indonesia sebagai negara berlandaskan hukum telah mengatur kesejahteraan umum, khususnya mengenai kepemilikan hak atas tanah yang dijamin dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Akan tetapi, dalam praktiknya mengenai pendaftaran tanah masih terdapat berbagai permasalahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami sejauh mana perlindungan hukum atas pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif. Metode penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian Normatif dan berdasarkan dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi negatif di Indonesia tetap menganut unsur positif, dimana pemerintah akan menjamin kebenaran data yang disajikan setelah 5 tahun tanah didaftarkan. Pembatasan tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sejati. Secara filosofis, system ini sangat sesuai dengan nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, dimana tanah harus diperoleh dengan itikad baik, diduduki secara nyata dan memeliharanya. Lebih lanjut ketentuan tersebut disempurnakan oleh hukum pertanahan nasional yaitu dengan mendaftarkan hak, untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Sebaiknya pihak yang merasa berhak atas tanah, benar-benar menguasai tanahnya secara nyata, menjaga dan melakukan pendaftaran hak, sehingga perlindungan dan kepastian hukum diperoleh meskipun dengan stelsel negatif.

**Kata kunci:** Pendaftaran Tanah; Perlindungan Hukum; Sistem Publikasi.

## Pendahuluan

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki kebutuhan mendasar dalam kehidupannya. Manusia membutuhkan tanah sebagai habitatnya untuk mendirikan hunian tempat tinggal dan kegiatan lainnya dalam menunjang keberlangsungan hidup. Tanah merupakan suatu kebutuhan yang fundamental dari setiap warga negara saat ini. Kebutuhan akan tanah dapat terlihat dari antusias setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki, oleh sebab itu untuk mengatur keberadaan tanah tersebut diperlukan suatu aturan hukum yang nantinya dapat memberikan jaminan, kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya (Andi Batara, at al 2022).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum.” Sebagai negara hukum, Indonesia wajib memberikan dan menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada setiap warga negaranya dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Negara Indonesia mempunyai hukum positif yang mengatur serta melindungi

warga negaranya, baik itu secara umum atau secara khusus termasuk hukum pertanahan (Andi Batara, at al 2022).

Negara mempunyai wewenang menurut konstitusi untuk menguasai tanah yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, mengatur rakyat dalam mendapatkan hak menguasai tanah berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak-hak yang diberikan oleh negara kepada rakyat untuk memiliki dan mengelola tanah yang disebut sebagai hak primer. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara atas dasar hak menguasai Negara yang bersumber langsung dari hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak-hak atas tanah primer adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang diberikan oleh negara, dan hak pakai yang diberikan oleh negara. Tanah-tanah yang dikuasai secara individual dengan hak-hak atas tanah yang primer tersebut disebut tanah-tanah hak (Arie Lestario, 2021).

Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum adalah: (Desi Apriani, 2021)

1. “meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. (Dasar kenasionalan)
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan (dasar kesatuan dan kesederhanaan)
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Dasar kepastian hukum)”

Dapat dipahami bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud (Desi Apriani, 2021).

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia, adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, dalam sistem ini menggunakan sistem pendaftaran hak, artinya data fisik dan data yuridis atas tanah tersebut dianggap benar sepanjang tidak ada yang menyanggah kebenaran data tersebut (Arie Lestario, 2022).

Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya (Desi Apriani, 2021).

Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif sebagaimana telah disebutkan di atas, namun pada kenyataannya banyak yang beranggapan bahwa sistem publikasi negatif tidak seideal sistem publikasi positif yang diterapkan oleh negara-negara maju. Hal ini karena dianggap sistem publikasi negatif kurang memberikan kepastian hukum sehingga berpotensi menimbulkan sengketa (Desi Apriani, 2021).

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan analisis terhadap sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia dari aspek perlindungan hukum, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan di bidang agraria, pendapat ahli, dan nilai-nilai hukum yang hidup di dalam masyarakat.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam penelitian hukum normatif adalah proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Pendapat lain menjelaskan, penelitian normative merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dalam penelitian ini penulis menganalisis mengenai perlindungan hukum bagi masyarakat di Indonesia dalam hal sistem publikasi pendaftaran tanah.

Proses penelitian ini dimulai dengan deskripsi latar belakang masalah yang berisi tentang penjelasan mengenai sistem pendaftaran tanah di Indonesia, kemudian penulis menentukan metode yang tepat untuk menjawab rumusan masalah setelah itu melakukan analisis pembahasan dan terakhir menarik kesimpulan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa bahan pustaka. Bahan kepustakaan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan serta dokumen lain.

## Hasil

Ketika membicarakan mengenai sistem pendaftaran tanah maka hal pertama yang harus diketahui adalah mengenai pengertian dari Pendaftaran tanah itu sendiri. Pendaftaran tanah merupakan pendokumentasian sebuah realita yang dapat menjadi fakta tentang kepemilikan orang atas tanah yang dimilikinya. Pendokumentasian tersebut mencakup peristiwa-peristiwa berkaitan dengan kepemilikan orang atas sebidang tanah, yang dapat dilihat orang dan sebagai alat pembuktian sebuah kepemilikan (Arie Lestario, 2022).

Kemudian hal lain yang perlu diketahui adalah mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat *recht kadaster* kepada hak seseorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik (Arie Lestario, 2022).

Setelah mengetahui apa pendaftaran tanah dan tujuannya seperti yang diuraikan diatas, penulis akan membahas apa itu sistem pendaftaran tanah, Sistem pendaftaran tanah merupakan tata cara yang dilakukan untuk adanya suatu pendaftaran tanah yang muara dari semuanya adalah membuktikan siapa yang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut. sistem pendaftaran tanah memperlakukan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan, dan penyajian data yuridis, serta bentuk tanda bukti haknya (Arie Lestario, 2022).

Pendaftaran tanah sejatinya merupakan kewajiban negara dan hak rakyat yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat yang dilaksanakan melalui dua cara yaitu, secara sistematis dan sporadik dengan hasil akhir seripikat tanah (Gunawan, at al., 2023)

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 wilayahwilayah 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 (Rionald Dimas, 2021).

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:

1. 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:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Pembuktian Hak Dan Pembukuannya Tahapan ini terdiri dari:

a. Pembuktian hak baru (Pasal 23)

b. Pembuktian hak lama (Pasal 24)

c. Penerbitan sertipikat (Pasal 31)

d. Penyajian data fisik dan data yuridis (Pasal 33)

e. Penyimpanan data umum dan dokumen (Pasal 35)

Selanjutnya, perlu diketahui mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah. Sistem publikasi digunakan untuk menguji daya kekuatan pembuktian sertipikat, yaitu kuat atau tidak kuat dan mutlak atau tidak mutlak. Terdapat dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif (fina ayu safitri, at al, 2020).

Sistem publikasi positif adalah apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan. Dalam sistem publikasi positif ini negara sebagai pendaftara menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Sistem publikasi positif ini antara lain dianut oleh Australia, Singapura, Jerman, Swiss dan negara-negara *Commonwealth*. Terlihat bahwa negara yang berani menerapkan sistem publikasi pendaftaran tanah yang positif adalah negara-negara maju yang sudah mencapai tertib administrasi pertanahan (Desi Apriani, 2021).

Sementara itu sistem publikasi negatif apabila pemerintah (dalam hal ini Pejabat Pendaftaran tanah) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan). Artinya pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas

suatu bidang tanah hanya karna namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan. Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah yang menganut asas negatif mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak (Desi Apriani, 2021).

Sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif berunsur positif, artinya Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif murni, namun tidak juga menggunakan sistem publikasi negatif murni. Salah satu karakteristik sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain, buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (fina ayu safitri, at al, 2020).

Antara sistem pendaftaran negatif maupun sistem pendaftaran positif, memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing. Sistem publikasi positif memiliki beberapa kelebihan seperti adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat, adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah, dan mekanisme penerbitan sertipikat yang dapat dengan mudah diketahui publik. Sementara itu kelemahan sistem publikasi positif diantaranya, pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan hak karena tanah tersebut telah disertifikasi atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi, memerlukan biaya yang tinggi dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi. Di sisi lain, kelebihan dari sistem publikasi negatif diantaranya pemegang hak yang sesungguhnya akan terlindungi dari pihak lain yang bukan sebagai pemilik sejati, adanya penyelidikan Riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat dan tidak adanya batasan waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah didaftarkan pihak lain (fina ayu safitri, at al, 2020).

Walaupun telah dibuat suatu sistem publikasi pendaftaran tanah yang sedemikian rupa, tidak menutup kemungkinan terjadinya fenomena-fenomena sengketa tanah yang bermunculan di masyarakat ditambah lagi sistem publikasi pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia yakni sistem publikasi negatif memiliki sisi kelemahan yakni tidak adanya kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat digugat atau dibatalkan. Peranan pejabat pendaftaran tanah yang pasif sehingga tidak mendukung ke arah akurasi maupun kebenaran data, serta mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah yang kurang transparan (tidak dipahami masyarakat awam) (fina ayu safitri, at al, 2020).

Persoalan tentang tanah merupakan persoalan yang rumit karena peranan tanah dalam pembangunan akan semakin penting di masa yang akan datang sebab pembangunan di segala bidang yang dilakukan hampir semuanya membutuhkan tanah. Dalam praktiknya penggunaan sistem publikasi negatif berunsur positif memunculkan dampak kepada perlindungan dan kepastian hukum itu sendiri karena sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang kapan saja bisa digugat oleh pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut melalui pengadilan maupun menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya Sebagai Badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia selama dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar masih dapat dibatalkan, oleh sebab itu banyak yang mengajukan pembatalan sertipikat karena ketentuan dalam peraturan tersebut memperbolehkan demikian (Gunawan, at al., 2023).

Menurut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, apabila telah diterbitkan sertipikat suatu bidang tanah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka apabila ada pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut tetapi dalam waktu 5 (lima) tahun sejak

diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka ia tidak dapat lagi menggugat haknya atas tanah tersebut. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, n.d.)

## **Pembahasan**

Sistem pendaftaran tanah dengan publikasi negatif bertendensi positif yang dilakukan BPN, masih menimbulkan masalah di bidang pertanahan, terutama masalah yuridis, menyulitkan untuk mendapatkan data awal terhadap status atau kedudukan atas objek. Oleh karena itu, publikasi tanah negatif yang menempatkan pemerintah sebagai sebatas fasilitator pendaftaran tanah yang dipadukan dengan katalisator yaitu masyarakat, rawan menjadi sumber kekeliruan dalam prosesnya dikarenakan menghadapi berbagai permasalahan yang berbeda-beda pada setiap lokusnya karena bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menanggung sendiri risikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya. Dengan demikian sistem publikasi negatif mengandung kelemahan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum (Gunawan, at al., 2023).

Dapat diketahui bahwa ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut membuat seseorang dapat dengan mudah mengajukan gugatan atau keberatan atas kepemilikan suatu tanah, namun demikian kemudahan tersebut membuktikan bahwa kepastian hukum bagi pemilik tanah yang tercantum di sertipikat masih sangat kurang, meskipun menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA huruf c, sertipikat yang diterbitkan merupakan alat pembuktian yang paling kuat (Fina Ayu Safitri, at al, 2020).

Peraturan perundangan lain yakni UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan PP Nomor 10 1961 menyebutkan bahwa Sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari pendaftaran tanah tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan pengadilan tersebut (Desi Apriani, 2021).

Meninjau kembali Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang pada intinya mengatakan bahwa apabila dalam waktu lebih dari lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan tertulis kepada kantor pertanahan, maka tidak lagi dapat dilakukan gugatan hak atas tanah tersebut (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, n.d.). Dalam perkembangannya, masa tunggu 5 (lima) tahun tersebut mendapatkan pembaharuan dalam Pasal 64 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diatur di dalam Pasal 64 ayat (2) tersebut, perubahan atas sertipikat tanah yang lebih dari 5 (lima) tahun hanya dapat disebabkan oleh cacat administratif. Namun demikian, dalam praktiknya masih banyak ditemukan pengadilan menerima gugatan di luar perkara cacat administratif. Hal ini kemudian berimplikasi pada ketidakpastian hukum pendaftaran tanah (Herdarezki, 2021). Padahal kepastian hukum akan memberikan perlindungan kepada yustisiabel dari tindakan sewenang-wenang pihak lain (pemerintah) yang berkaitan dengan ketertiban dalam masyarakat (Maulana, 2018).

Maka diketahui bahwa Kantor Pertanahan memiliki kewenangan secara sah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, jika terjadi penyalahan prosedur dan adanya kepemilikan sertifikat ganda, sebenarnya yang sangat bertanggung jawab adalah pihak Kantor Pertanahan untuk menanggulangi masalah-masalah yang timbul akibat penggunaan sistem publikasi negatif berunsur

positif. Kantor Pertanahan harus melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur dan langkah-langkah yang ada di dalam peraturan serta harus tetap menyimpan semua berkasnya, tidak ada batasan waktu (Safitri, 2020).

Arsip tanah memiliki peran sangat penting yakni sebagai alat bukti kepemilikan tanah, karena hal ini berkaitan dengan masalah hukum yang penyelesaiannya dapat membuat satu pihak kehilangan hak atas tanahnya. Dengan demikian proses penyelesaian sengketa tanah didasarkan pada data dan informasi yang akurat. Karena Kualitas data pertanahan yang baik dapat di ukur seperti berapa jumlah bidang tanah terdaftar, berkurangnya sengketa tanah, data fisik dan yuridis yang valid dan lengkap, alih media (warkah, buku tanah, surat ukur) yang valid antara data di Kantor Pertanahan dengan data lapangan (Suhattanto, 2021).

## Kesimpulan

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa negara telah membentuk UUPA dengan salah satu tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dengan jalan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Hal tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk sertifikat tanah. Dalam hal sistem publikasi pendaftaran tanah, Indonesia menerapkan sistem publikasi negatif namun bukan sistem publikasi murni, sehingga asas kepastian hukum tetap menjadi tujuan akhir. Dengan sistem publikasi negatif selama 5 tahun, sejatinya merupakan upaya untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak sejati. Artinya sistem publikasi negatif adalah sistem yang menjamin perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sesungguhnya. Sekiranya masyarakat dan kalangan pemerhati dapat memaknai hal itu dari sisi positif, yaitu untuk mendorong kesadaran masyarakat dalam rangka menduduki tanah secara nyata, memelihara, dilanjutkan dengan mendaftarkan haknya, sehingga terwujud kepastian hukum dan diperoleh perlindungan hukum bagi pemegang hak sejati dan pemegang hak yang beritikad baik. Secara filosofis, system ini sangat sesuai dengan nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, dimana tanah harus diperoleh dengan itikad baik, diduduki secara nyata dan memeliharanya. Lebih lanjut ketentuan tersebut disempurnakan oleh hukum pertanahan nasional yaitu dengan mendaftarkan hak, untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Sebaiknya pihak yang merasa berhak atas tanah, benar-benar menguasai tanahnya secara nyata, menjaga dan melakukan pendaftaran haknya, sehingga perlindungan dan kepastian hukum diperoleh meskipun hanya dengan stelsel negatif.

## Referensi

- Andi Batara Bintang Darnus, Syahrudin Nawil & Sri Lestari Poernomo, Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa, *Jurnal of Lex Generalis (JLS)*, Vol. 3, No. 8, Agustus 2022. <http://pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg>
- Indri Hadisiswati, KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH, *AHKAM*, Vol. 2, No. 1, Juli 2014
- Arie Lestario, Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 1 January 2022, <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj>
- Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., Anggita Doramia Lumbanraja, AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF BERUNSUR POSITIFDALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SEMARANG, *NOTARIUS*, Volume 13 Nomor 2 (2020), <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31167/17476>

---

Rionald Dimas, PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI NEGARA INDONESIA DITINJAU DARI TEORI KEPASTIAN HUKUM, SERINA III UNTAR 2021, Jakarta, 2 Desember 2021, <https://journal.untar.ac.id/index.php/PSERINA/article/view/16161/8937>

Gunawan1 , Happy Yulia Anggraeni2 , Ligar Ayu Pramesty3, PERLINDUNGAN HUKUM DAN KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF BERTENDENSI POSITIF, UNES LAW REVIEW, Vol 5, Issue 4, Juni 2023, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Herdarezki, N. M. (2021). Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. Jurnal Pertanahan

Maulana, M. dan. (2018). Kepastian hukum terhadap pengasuhan anak mumayiz pasca perceraian. Jurnal Yudisial

Safitri, F. A. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. Notarius

Suhattanto, M. A. (2021). Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik. Jurnal Widya Bhumi