

ARTIKEL

**PENERAPAN SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI
INDONESIA UNTUK MENCAPAI KEPASTIAN HUKUM**

ALIF PUTRA UTAMA

218040003



PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG

2024

Abstrak

Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah yang memiliki dasar hukum pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria. Namun masih terdapat permasalahan hukum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia. Penerapan pada pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 1997 belum mampu memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebab dalam pasal ini tidak secara tegas mengatur mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. Sehingga pada saat Indonesia masih menganut sistem publikasi pendaftaran campuran yaitu sistem pendaftaran tanah negatif bertendens positif.

Pada penelitian ilmiah ini penulis menggunakan metode spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, peneliti jua menggunakan jenis metode pendekatan yuridis Normatif dan tahap penelitian yaitu dengan cara penelitian kepustakaan dengan tiga bahan hukum yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tersier lalu disertakan pula penelitian lapangan, alat pengumpulan data melalui studi dokumen dan wawancara, dan analisis data menggunakan metode yuridis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa UUPA dan peraturan terkait memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, namun sistem pendaftaran yang masih menganut sistem negatif bertendens positif ini menyatakan bahwa sertifikat tanah di Indonesia berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak. Sehingga masih membuka kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa lebih berhak meskipun sertifikat tanah sudah diterbitkan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwasannya penerbitan Sertifikat Atas Tanah yang memperoleh berdasarkan iktikad baik, secara nyata menguasainya dan telah berusia lima tahun atau lebih maka pihak lain tidak dapat lagi mengganggu gugat sertifikat tersebut baik kepada pemegang hak dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Pada praktiknya pasal tersebut tidak dapat diaplikasikan dan dijalankan sebab masih terdapat permasalahan mengenai hak atas tanah. Upaya pembaharuan publikasi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia dianggap ideal untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang mutlak bagi pemegang sertifikat hak atas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum

Abstract

To ensure legal certainty, the government conducts land registration activities based on the legal framework of Article 19 of Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Regulations. However, there are still legal issues concerning land registration in Indonesia. The implementation of Article 32, paragraph 2 of Government Regulation Number 24 of 1997 has yet to provide legal certainty to the public, as this article does not explicitly regulate the land registration publicity system in Indonesia. Consequently, Indonesia still adheres to a mixed registration system, namely the negative publicity system with a positive tendency.

In this scientific study, the author employs a descriptive-analytical research method, using a normative legal approach. The research methodology includes library research with three types of legal materials: primary, secondary, and tertiary sources, supplemented by field research, data collection through document studies and interviews, and data analysis using a qualitative juridical method.

Based on the research findings, it is evident that the Basic Agrarian Law (UUPA) and related regulations provide legal certainty for land rights holders. However, the land registration system, which still follows the negative publicity system with a positive tendency, implies that land certificates in Indonesia function as strong evidence but are not absolute. This leaves room for claims from other parties who may assert stronger rights, even after a land certificate has been issued. To address this issue, Article 32, paragraph 2 of Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration states that a land certificate issued based on good faith, actual possession, and at least five years of ownership cannot be contested by others, either by the holder of the rights or by the Land Office, nor can a lawsuit be filed in court. In practice, this article cannot be applied as intended due to ongoing issues with land rights. The shift towards a positive publicity system in land registration in Indonesia is considered ideal to provide absolute protection and legal certainty for land certificate holders.

Keywords: *Land Registration, Land Registration Publication System, Legal Certainty.*

ABSTRAK SUNDA

Pikeun ngajamin kapastian hukum, pamaréntah ngalaksanakeun kagiatan pendaftaran tanah anu ngagaduhan dasar hukum dina pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ngeunaan Peraturan Dasar jeung Pokok-Pokok Agraria. Tapi masih aya masalah hukum ngeunaan pendaftaran tanah di Indonesia. Aplikasi dina pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 teu acan mampuh nyayogikeun kapastian hukum ka masyarakat sabab dina pasal ieu henteu sacara tegas ngatur ngeunaan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. Ku kituna, Indonesia masih nganut sistem publikasi pendaftaran campuran, nyaéta sistem pendaftaran tanah negatif bertendens positif.

Dina panalungtikan ilmiah ieu, panulis ngagunakeun metode spesifikasi panalungtikan anu sifatna deskriptif analitis, peneliti ogé ngagunakeun jinis metode pendekatan yuridis normatif jeung tahap panalungtikan nyaéta ku cara panalungtikan kepustakaan kalayan tilu bahan hukum, nyaéta bahan hukum primer, sekunder, jeung tersier, terus disertakeun ogé panalungtikan lapangan, alat pangumpulan data ngalangkungan studi dokumén sareng wawancara, sareng analisis data ngagunakeun metode yuridis kualitatif.

Dumasar kana hasil panalungtikan ieu, dipikanyaho yén UUPA jeung peraturan anu patali masihan kapastian hukum pikeun nu boga hak atas tanah, tapi sistem pendaftaran anu masih nganut sistem negatif bertendens positif ieu nyatakeun yén sertifikat tanah di Indonesia fungsina salaku alat bukti anu kuat, tapi teu mutlak. Ku kituna, masih kabuka kamungkinan aya gugatan ti pihak séjén anu ngarasa leuwih boga hak sanajan sertifikat tanah geus diterbitkeun. Pikeun ngungkulan masalah éta, dumasar kana Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ngeunaan Pendaftaran Tanah, nyatakeun yén penerbitan Sertifikat Atas Tanah anu dipikagaduh dumasar kana itikad hadé, sacara nyata ngusaanana, sareng parantos umur lima taun atawa leuwih, maka pihak séjén henteu tiasa ngaganggu gugat sertifikat éta boh ka nu boga hak sareng Kepala Kantor Pertanahan anu patali atawa henteu ngajuankeun gugatan ka Pengadilan. Dina praktékna, pasal éta teu tiasa diterapkeun jeung dijalankeun sabab masih aya masalah ngeunaan hak atas tanah. Usaha pembaharuan publikasi positif dina pendaftaran tanah di Indonesia dianggap idéal pikeun masihan perlindungan sareng kapastian hukum anu mutlak ka nu boga sertifikat hak atas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, Kapastian Hukum

I. PENDAHULUAN

Tujuan negara Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pembukaan UUD 1945 adalah mewujudkan kesejahteraan umum. Untuk mencapainya, diperlukan perlindungan, perbaikan, pengembangan, dan kepastian hukum atas objek seperti tanah, yang diatur oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Tanah berfungsi sebagai social asset yang menyatukan masyarakat serta capital asset yang menunjang pembangunan ekonomi. Sebagai kebutuhan penting, peran tanah terus berkembang dengan meningkatnya kompleksitas aktivitas masyarakat dan negara terkait tanah. Kepastian hukum penting agar sengketa tanah, baik antar masyarakat maupun melawan badan hukum, dapat diselesaikan dengan baik, baik secara non-litigasi maupun melalui pengadilan. Studi kasus menunjukkan perlunya kepastian hukum yang jelas dalam produk hukum pendaftaran tanah

Berdasarkan daya kebutuhan masyarakat terhadap tanah seperti yang dijelaskan diatas tentunya sengketa pertanahan di Indonesia terjadi antara masyarakat melawan masyarakat ataupun masyarakat melawan badan hukum dan seterusnya. Dalam penyelesaian permasalahan tanah di Indonesia Diantaranya tidak seluruhnya dapat diselesaikan di luar pengadilan (non-litigasi) atau musyawarah, tidak sedikit sengketa hak atas tanah yang akhirnya dipilih oleh para pihak diselesaikan melalui jalur pengadilan. Bahwa dalam penelitian tesis ini penulis memiliki dua sample kasus yang memiliki permasalahan hukum mengenai kepastian hukum terhadap produk hukum dari pendaftaran tanah di Indonesia. Kasus tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) dan diputus dengan dan Putusan Nomor 124/G/2022/PTUN.BDG dan Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.BDG.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, Pasal 19 ayat (1) UUPA mewajibkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan buku tanah dan sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat.

Meskipun pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum di bidang agraria, upaya ini masih menghadapi tantangan yang cukup besar. Faktor-faktor seperti kompleksitas peraturan perundang-undangan yang tumpang tindih, ketidaksinkronan antara hukum adat dan hukum nasional, serta ketidakakuratan data pencatatan tanah di Indonesia, menjadi hambatan utama dalam mewujudkan kepastian hukum agraria. Kompleksitas hukum ini menciptakan kegamangan yang menghalangi pencapaian tujuan utama UUPA dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai bagi pemegang hak atas tanah.

Kepastian hukum atas tanah merupakan hal fundamental untuk menjaga stabilitas penggunaan tanah dalam pembangunan, serta menjamin hak kepemilikan masyarakat yang berinteraksi dengan tanah tersebut. Dengan penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan yang sah, masyarakat dapat memiliki alat pembuktian yang kuat atas hak-hak mereka.

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang berkelanjutan meliputi pengumpulan, pengolahan, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis terkait bidang tanah. Hal ini bertujuan untuk memastikan ketersediaan informasi yang jelas dan akurat mengenai hak atas tanah yang terdaftar.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan lainnya menegaskan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah: Memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang

hak. Menyediakan informasi yang akurat kepada pihak-pihak berkepentingan termasuk pemerintah, guna mendukung tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, pencapaian kepastian hukum di bidang pertanahan melalui pendaftaran tanah adalah upaya yang vital dan harus terus diperkuat dengan perbaikan peraturan serta sinergi antara sistem hukum nasional dan adat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di suatu negara bergantung pada sistem publikasi yang diterapkan, yang menentukan sejauh mana data tanah yang didaftarkan dapat dipercaya dan dampak hukumnya. Ada tiga sistem publikasi utama:

Sistem Publikasi Positif memberikan perlindungan mutlak kepada pemegang hak tanah yang tercantum dalam sertifikat, meskipun data yang tercantum tidak selalu benar. Pemerintah menjamin kebenaran data dan menyediakan kompensasi jika ada kesalahan. Sistem ini memerlukan verifikasi aktif oleh instansi terkait dan memberikan alat bukti yang mutlak.

Sistem Publikasi Negatif tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat. Negara hanya menerima informasi dari pendaftar secara pasif, dan data dapat diubah jika terbukti salah. Pemegang sertifikat tidak mendapatkan perlindungan hukum yang sepenuhnya mutlak.

Sistem Publikasi Negatif dengan Unsur Positif adalah sistem campuran yang diterapkan di Indonesia. Data tanah yang terdaftar tidak dijamin sepenuhnya oleh negara, namun ada peran aktif instansi pendaftaran tanah dalam memastikan data. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat tetapi tidak mutlak, dan pihak lain dapat mengajukan gugatan dalam jangka waktu tertentu.

Meskipun sistem ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum, praktik di lapangan masih menunjukkan banyak sengketa tanah. Untuk meningkatkan kepastian dan keadilan hukum, diperlukan reformasi dalam peraturan hukum agraria di Indonesia.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memiliki kelemahan karena negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis dalam sertifikat tanah, sehingga pemilik sertifikat tetap bisa menghadapi gugatan dari pihak lain. Sistem ini mencerminkan karakteristik sistem publikasi negatif bertendensi positif, di mana pendaftaran tidak menjamin bahwa nama pemilik terdaftar adalah pemilik sebenarnya. Namun, Pasal 32 ayat (2) memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang sah selama mereka telah memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya selama lima tahun, setelah itu gugatan terhadap sertifikat tidak dapat diajukan.

Walau ketentuan ini bertujuan memberikan kepastian hukum, praktik di lapangan menunjukkan masih banyaknya sengketa tanah, mengindikasikan perlunya pembaruan peraturan hukum agraria untuk mengurangi konflik dan meningkatkan keadilan serta kepastian hukum di Indonesia

Identifikasi dan Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, identifikasi masalah yang diteliti adalah:

1. Bagaimana Penerapan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Dan Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana Kepastian Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia?
3. Bagaimana Upaya Pembaharuan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Untuk Mencapai Kepastian Hukum?

Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus mempunyai tujuan yang ingin di dapat dari penelitian. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang penerapan sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Dan Pokok-Pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia untuk mencapai kepastian hukum.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang upaya pembaharuan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia untuk mencapai kepastian hukum

Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Diharapkan hasil tesis ini dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran, baik dalam pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan pengembangan hukum perdata, khususnya dalam bentuk Pendaftaran Tanah yang banyak terjadi di masyarakat maupun negara.

2. Kegunaan Secara Praktis

Tulisan dalam tesis ini diharapkan dapat berguna antara lain:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi, terutama praktisi hukum dapat memberikan masukan untuk memecahkan berbagai masalah dalam bidang hukum terutama dalam bidang hukum agraria.
- b. Mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah atau pejabat yang berwenang dalam menangani perkara atau kasus terkait dengan masalah yang diteliti.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak terkait dengan masalah yang diteliti.

II. KERANGKA PEMIKIRAN, HIPOTESIS

Pembangunan hukum nasional di Indonesia berlandaskan pada prinsip-prinsip yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945, yang memuat tujuan negara untuk melindungi seluruh rakyat Indonesia dan menciptakan kesejahteraan umum. Dalam konteks ini, negara Indonesia menganut sistem negara hukum yang berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan sosial, dan keteraturan dalam kehidupan masyarakat. Salah satu aspek penting dalam mewujudkan tujuan ini adalah melalui penerapan asas kepastian hukum, yang memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu dari tindakan sewenang-wenang dan memastikan bahwa hak-hak tersebut diakui serta terlindungi dalam setiap keadaan.

Pembangunan hukum di Indonesia tidak hanya bertujuan untuk menjaga ketertiban, tetapi juga untuk mendukung proses pembangunan dan perubahan dalam masyarakat, sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial, dan budaya. Hukum berperan sebagai sarana pembaruan masyarakat yang dapat mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan. Dengan demikian, hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk menciptakan ketertiban, tetapi juga sebagai instrumen untuk memperbaiki dan memajukan masyarakat.

Pentingnya hukum dalam konteks pembangunan nasional tercermin dari peranannya dalam melindungi hak-hak asasi manusia, menjamin keadilan, dan memastikan bahwa seluruh lapisan masyarakat dapat merasakan perlindungan hukum. Hal ini sesuai dengan amanat dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yang menginginkan tercapainya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menciptakan kebijakan yang menjamin

kepastian hukum dan melindungi hak setiap warga negara melalui berbagai instrumen hukum, termasuk dalam urusan pertanahan.

Pendaftaran tanah di Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, merupakan salah satu langkah penting dalam menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan memberikan jaminan hukum yang jelas terkait hak-hak atas tanah. Sertifikat tanah, sebagai hasil dari pendaftaran, berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah, meskipun tidak bersifat mutlak, karena masih memungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.

Namun, sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yang menganut sistem publikasi negatif, masih menyisakan potensi masalah hukum. Dalam sistem ini, negara hanya berperan pasif dalam mencatatkan hak atas tanah tanpa menjamin keabsahan data yang terdaftar. Oleh karena itu, ada kemungkinan adanya klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak lebih atas tanah tersebut, meskipun sertifikat sudah diterbitkan. Untuk mengatasi hal ini, ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan lebih lanjut dengan memberikan ketentuan bahwa setelah lima tahun, sertifikat tanah yang telah diterbitkan tidak dapat lagi digugat, asalkan pemegang sertifikat tersebut memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk itikad baik dalam menguasai tanah tersebut.

Sistem publikasi positif, yang lebih mengutamakan kepastian hukum bagi pemegang hak yang terdaftar, diharapkan dapat menggantikan sistem publikasi negatif untuk memberikan perlindungan yang lebih kuat dan mutlak terhadap hak-hak atas tanah. Dengan mengadopsi asas itikad baik, diharapkan sistem ini dapat memberikan perlindungan yang lebih pasti dan mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah.

Secara keseluruhan, pembangunan hukum di Indonesia harus terus diupayakan untuk mendukung kepastian hukum, keadilan sosial, dan keteraturan dalam kehidupan masyarakat, serta berfungsi sebagai sarana untuk mencapai tujuan pembangunan yang lebih adil dan makmur. Dalam konteks pertanahan, hal ini menuntut adanya sistem pendaftaran tanah yang dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif dan mengurangi potensi sengketa tanah di masa depan.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan untuk penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu metode penelitian dengan menggunakan bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, norma-norma hukum yang berkaitan dan berkenaan dengan penelitian ini, serta dengan menggunakan literatur-literatur, buku-buku, referensi yang sifatnya ilmiah dan saling terkait serta berkesinambungan satu sama lain dalam penelitian ini. Penelitian jenis ini hukum dikonseptualisasikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum yang dikonseptualisasikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Dalam Penelitian hukum normatif ini penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mempelajari permasalahan dilihat dari segi aturan hukum tentang Agraria.

Penelitian ini pada dasarnya adalah deskriptif analitis, yaitu menjelaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di dalam tesis ini. Dalam tahap penelitian ini hanya ditekankan dua tahapan yaitu tahap persiapan dan tahap kedua adalah Tahap penelitian. Jenis data yang hendak digunakan adalah studi kepustakaan (*Library Research*) dan penelitian lapangan (*Field Research*) pada

jurnal ini menggunakan Teknik pengumpulan data studi dokumen dan wawancara dan menggunakan alat pengumpulan data kepustakaan dan alat pengumpulan data lapangan dilakukan dengan daftar pertanyaan. analisis data menggunakan metode penelitian bersifat yuridis kualitatif, analisis data yang digunakan adalah pendekatan yuridis kualitatif terhadap data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis secara kualitatif tanpa menggunakan angka statistik, melainkan menggunakan metode interpretasi atau penafsiran hukum dan konstruksi hukum. Dalam hal ini penelitian dengan judul diatas mencoba menggambarkan analisis yuridis penerapan sistem publikasi pendaftaran tanah di indonesia untuk mencapai tujuan kepastian hukum.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Dan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan tonggak penting dalam menciptakan hukum agraria nasional yang menggantikan peraturan era Hindia Belanda. Tujuan utamanya adalah memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah di Indonesia, yang diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini mencakup berbagai aspek seperti pengumpulan data fisik dan yuridis, penerbitan sertifikat, hingga pemeliharaan data secara berkelanjutan.

Proses pendaftaran tanah diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan asas-asas yang menekankan kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, kemutakhiran, dan keterbukaan. Sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi alat bukti kuat, meskipun tidak bersifat mutlak, serta berfungsi sebagai sarana untuk membuktikan kepemilikan dan hak atas tanah.

Asas-asas seperti *Specialiteit* dan *Openbaarheid* menjamin kejelasan data fisik dan yuridis tanah yang terdaftar, sementara asas-asas tambahan dalam PP 24/1997 memastikan bahwa proses pendaftaran tanah mudah diakses, terlindungi, dan relevan dengan kebutuhan masyarakat.

Dengan sistem ini, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupaya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak-pihak yang berkepentingan, menjadikan pendaftaran tanah sebagai langkah penting untuk pengelolaan agraria yang tertib dan berkeadilan.

Penyelenggaraan dan penerapan pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang diakui secara hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dan Pasal 32 PP 24/1997. Data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat diakui benar sepanjang tidak ada bukti yang membantahnya. Namun, meski memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sifat ini tidak absolut karena sistem yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi negatif dengan beberapa modifikasi.

Sistem publikasi negatif, yang diterapkan di Indonesia, memiliki karakteristik di mana pejabat pendaftaran bersikap pasif. Negara hanya memverifikasi kebenaran formal dari dokumen yang diajukan tanpa melakukan penelitian mendalam terhadap substansi klaim kepemilikan tanah. Akibatnya, sertifikat yang diterbitkan dapat digugat kapan saja jika ditemukan adanya kesalahan dalam proses pendaftaran. Meski demikian, Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 memberikan perlindungan hukum tambahan, yaitu pihak yang merasa memiliki hak atas tanah hanya dapat

mengajukan gugatan dalam jangka waktu lima tahun setelah penerbitan sertifikat, jika pihak lain telah menguasai tanah tersebut dengan itikad baik.

Sebagai upaya mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, prinsip hukum adat, seperti "rechtsverwerking," diterapkan. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang dapat kehilangan hak atas tanah yang telah ditinggalkan atau tidak dikelola dalam waktu lama, jika tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh pihak lain dengan itikad baik. Prinsip ini menjadi wujud konkret penerapan hukum adat dalam sistem pendaftaran tanah nasional, sebagaimana diatur dalam UUPA yang berlandaskan hukum adat.

Namun, sistem negatif juga memiliki kekurangan yang signifikan. Karena sifatnya yang pasif, proses pendaftaran kurang menjamin keakuratan data yang tercatat, sehingga rawan gugatan di kemudian hari. Dalam praktiknya, sistem ini memberikan ruang bagi konflik kepemilikan, bahkan ketika sertifikat telah diterbitkan. Di sisi lain, sistem publikasi positif yang lebih aktif dan memberikan kepastian hukum absolut dianggap sulit diterapkan secara murni di Indonesia karena memerlukan waktu dan biaya yang tinggi serta tanggung jawab besar dari negara atas setiap kesalahan dalam proses pendaftaran.

Dengan mengacu pada hukum yang berlaku, Indonesia telah mengadopsi sistem campuran yang berusaha menyeimbangkan kepastian hukum dan fleksibilitas penyelesaian sengketa. Kendati demikian, perkembangan sosial ekonomi yang semakin kompleks menuntut adanya perbaikan sistem pendaftaran tanah untuk meningkatkan efisiensi, akurasi, dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak. Langkah-langkah seperti modernisasi sistem pendaftaran dan penguatan tanggung jawab negara dalam validasi data perlu dipertimbangkan untuk mengatasi tantangan ini.

B. Kepastian Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting dalam administrasi pertanahan yang bermuara pada penerbitan sertifikat, berisi data fisik dan yuridis terkait bidang tanah. Sertifikat ini menjadi alat bukti hak atas tanah yang diakui secara hukum. Namun, validitas dan keakuratan data dalam sertifikat seringkali dipertanyakan, terutama terkait sejauh mana pihak lain dapat mempercayai kebenaran data tersebut. Tingkat kepercayaan ini sangat bergantung pada sistem publikasi pendaftaran tanah yang diterapkan oleh negara, yang secara umum terbagi menjadi dua jenis: sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi positif memberikan jaminan hukum mutlak kepada pemegang sertifikat. Negara menjamin bahwa data yang terdaftar adalah benar, dan pihak ketiga yang bertindak berdasarkan data tersebut dilindungi secara hukum. Dalam sistem ini, pihak yang namanya tercatat pada sertifikat memiliki hak yang tidak dapat digugat, kecuali jika terdapat unsur pemalsuan. Sistem ini memberikan kepastian hukum yang tinggi tetapi memerlukan administrasi yang sangat tertib dan biaya tinggi. Oleh karena itu, sistem publikasi positif umumnya diterapkan di negara-negara maju dengan infrastruktur administrasi pertanahan yang solid, seperti Australia, Singapura, dan Jerman.

Sebaliknya, sistem publikasi negatif tidak menjamin kebenaran data yang tercatat dalam sertifikat. Negara hanya bertindak sebagai penerima data yang disampaikan oleh pihak pendaftar tanpa melakukan verifikasi mendalam. Akibatnya, pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dapat menuntut pembetulan apabila ditemukan kesalahan. Sistem ini memungkinkan perlindungan bagi pemilik hak yang sebenarnya, tetapi tidak memberikan kepastian hukum absolut. Data dalam sertifikat tetap dapat digugat kapan saja, sehingga potensi konflik kepemilikan tanah menjadi lebih besar.

Kedua sistem memiliki kelebihan dan kelemahan. Sistem publikasi positif unggul dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, tetapi rentan menghilangkan hak pemilik sebenarnya apabila terjadi kesalahan dalam pendaftaran. Sebaliknya, sistem negatif melindungi hak pemilik sejati tetapi kurang memberikan kepastian atas keabsahan sertifikat, mengingat data yang tercatat dapat selalu digugat. Dalam praktiknya, penerapan kedua sistem ini jarang dilakukan secara murni karena masing-masing membawa risiko administratif dan sosial.

Di Indonesia, pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang dimodifikasi. Meski sistem ini memberikan perlindungan terhadap pemilik hak yang sah, ketidakpastian sering kali muncul karena potensi gugatan terhadap sertifikat tetap terbuka. Sebagai upaya untuk memperkuat kepastian hukum, Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 memberikan batas waktu lima tahun bagi pihak yang merasa memiliki hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan. Hal ini menunjukkan adanya pengaruh prinsip hukum adat, seperti "*rechtsverwerking*," yang berperan dalam mengatur hak atas tanah yang tidak dikelola secara aktif.

Pentingnya pendaftaran tanah dalam administrasi pertanahan tidak hanya terkait dengan kepastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga dengan upaya mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Sistem pendaftaran yang efisien dan akurat merupakan dasar bagi optimalisasi penggunaan tanah demi kemakmuran rakyat. Namun, untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan pembenahan dalam mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk penguatan peran negara dalam validasi data serta peningkatan transparansi dan efisiensi administrasi. Ini menjadi tantangan besar bagi negara berkembang seperti Indonesia, mengingat luas wilayah dan keragaman kondisi sosial ekonominya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dirancang untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat tanah. Sistem yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem ini memberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak, sehingga memungkinkan pihak lain yang merasa memiliki hak lebih sah untuk mengajukan klaim melalui pengadilan. Hal ini mencerminkan prinsip *nemo plus iuris*, di mana tidak ada seorang pun yang dapat mengalihkan hak lebih besar dari yang dimilikinya.

Dalam sistem ini, pendaftaran tanah bersifat administratif dengan keterbukaan data sebagai elemen penting. Data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar selama tidak ada bukti yang membantahnya. Namun, ketentuan ini sering menimbulkan kritik karena ketidakpastian hukum bagi pemegang sertifikat, mengingat ada kemungkinan pembatalan oleh pengadilan jika ditemukan cacat hukum baik secara formal maupun materil.

Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, pemerintah Indonesia telah berupaya meningkatkan akurasi data pendaftaran melalui prosedur yang lebih teliti dan seksama. Dengan demikian, meskipun sistem ini tidak memberikan jaminan mutlak seperti dalam sistem publikasi positif, pengelolaannya diarahkan untuk menciptakan kepercayaan dan keandalan data yang mendekati kepastian hukum. Namun, keberhasilan sistem ini masih sangat bergantung pada kualitas administrasi pertanahan serta kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

Penegasan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia mengacu pada konsep sistem negatif yang mengakui bahwa pencatatan tanah dalam register tidak otomatis menjadikan

seseorang sebagai pemilik sah, kecuali dapat dibuktikan bahwa pendaftaran tersebut sah. Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, sistem publikasi negatif ini memperlihatkan bahwa pendaftaran tanah hanya bersifat sebagai alat bukti yang kuat, bukan mutlak, dan tidak mengesahkan secara otomatis hak pemilikan tanpa pembuktian lebih lanjut.

Pasal 32 Ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa jika sertifikat tanah telah diterbitkan atas nama pemilik yang sah dan dengan itikad baik, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak bisa mengajukan klaim setelah lima tahun. Namun, dalam praktiknya, pembuktian hak atas tanah di Indonesia sangat kompleks, karena banyak hak-hak tanah yang tidak tercatat secara formal atau diakui berdasarkan hukum adat, yang memperkuat pentingnya sistem pendaftaran tanah yang jelas dan transparan.

Batas waktu lima tahun tersebut berfungsi sebagai ukuran dalam memastikan bahwa tanah yang tidak dikuasai atau dikelola dengan baik oleh pemilik aslinya, akan beralih status menjadi hak ulayat yang bisa dikuasai oleh pihak lain. Dalam perspektif hukum adat, tanah yang tidak dikuasai dalam waktu lima tahun bisa dianggap hilang haknya, dan menjadi hak bersama masyarakat adat.

Pemerintah Indonesia melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengadopsi nilai-nilai hukum adat sebagai dasar materiil, yang tercermin dalam ketentuan mengenai penguasaan dan pemeliharaan tanah. Namun, ketentuan ini juga menunjukkan adanya ketegangan antara sistem publikasi negatif yang diterapkan dan perlindungan hak-hak individu atas tanah. Peraturan yang berlaku belum memberikan jaminan mutlak mengenai keabsahan data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah, yang seharusnya dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemegang hak atas tanah.

Ketidajelasan ini mengarah pada kebutuhan mendesak untuk merevisi ketentuan yang ada, terutama Pasal 19 Ayat (2) UUPA, untuk mengubah pemberian sertifikat sebagai alat bukti yang kuat menjadi alat bukti yang mutlak. Hal ini bertujuan agar sistem pendaftaran tanah di Indonesia beralih dari sistem publikasi negatif yang bertendensi positif menjadi sistem publikasi positif, yang menjamin perlindungan hukum yang lebih jelas dan tegas bagi pemegang hak atas tanah. Dengan perubahan ini, diharapkan sistem pendaftaran tanah dapat mencapai tujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan yang lebih baik.

C. Upaya Pembaharuan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Untuk Mencapai Kepastian Hukum

Dalam upaya memperbaiki sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia, penerapan sistem publikasi positif dianggap sangat ideal karena memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang jelas bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Dengan sistem ini, hak pemegang sertifikat bersifat mutlak, yang artinya tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Negara berperan untuk menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertifikat, serta menyediakan mekanisme kompensasi jika terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran tanah. Ini menciptakan kepastian hukum yang memungkinkan pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah yang telah terdaftar.

Sistem publikasi positif berfokus pada pemberian jaminan kepada pemegang hak atas tanah yang tercatat, dengan menawarkan dua mekanisme kompensasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Mekanisme pertama, yakni "immediate indefeasible," melindungi pihak yang tidak bersalah, seperti pembeli tanah, dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang kehilangan haknya karena kesalahan dalam pendaftaran. Sedangkan mekanisme kedua, "deferred

indefeasible," memberikan perlindungan kepada pemilik asli dan pemilik tanah ketiga, dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan oleh pihak yang memperoleh hak secara tidak sah.

Meski demikian, penerapan sistem ini memerlukan perubahan regulasi, khususnya dalam hal pembuatan undang-undang pendaftaran tanah yang mencakup prinsip-prinsip seperti indefeasibility dan kompensasi atas kesalahan sertifikasi. Hal ini penting agar sistem pendaftaran tanah dapat berjalan dengan lebih efisien dan mengurangi sengketa yang terjadi. Salah satu langkah awal adalah perubahan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang memberikan surat bukti hak yang bersifat mutlak, serta penambahan pasal baru yang mengatur berbagai hal terkait, agar tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada.

Namun, penerapan sistem publikasi positif juga menghadapi beberapa tantangan. Di antaranya adalah waktu yang diperlukan untuk pendaftaran tanah yang lebih teliti dan cermat, yang bisa memakan waktu lama. Walaupun demikian, ini dianggap sebagai "harga" yang harus dibayar untuk mendapatkan keabsahan data yang lebih akurat. Selain itu, ada kekhawatiran mengenai hilangnya hak tanah oleh pemilik yang sah, namun hal ini dapat diminimalkan dengan sosialisasi yang memadai dan penerapan prosedur yang lebih profesional dalam pendaftaran tanah.

Sistem publikasi positif juga mengubah wewenang penyelesaian sengketa pertanahan, yang sebelumnya berada di pengadilan, menjadi wewenang administrasi. Pergeseran ini dianggap lebih memberikan keadilan, karena penyelesaian sengketa melalui administrasi lebih cepat dan efisien, dibandingkan dengan proses pengadilan yang seringkali memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Secara keseluruhan, meskipun terdapat beberapa kekurangan dalam penerapan sistem ini, seperti proses yang memakan waktu dan potensi hilangnya hak tanah, sistem publikasi positif diyakini akan memberikan solusi yang lebih efektif dalam menciptakan kepastian hukum dan menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia.

Dalam upaya meningkatkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, penulis menyoroti pentingnya peralihan dari sistem publikasi negatif yang bertendensi positif ke sistem publikasi positif. Upaya ini bukan hanya tentang perubahan regulasi, tetapi juga mencakup beberapa aspek strategis yang perlu diterapkan untuk mendukung penerapan sistem yang lebih efisien dan adil. Salah satu langkah penting adalah meningkatkan kedisiplinan dan ketertiban masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanah mereka. Dengan perkembangan teknologi dan akses informasi yang lebih baik, masyarakat kini lebih mudah mengakses informasi dan melaksanakan pendaftaran tanah mereka melalui sistem digital, seperti penerapan pendaftaran tanah secara elektronik, yang menciptakan kesadaran dan kemudahan bagi masyarakat dalam memastikan legalitas tanah yang dimiliki.

Selain itu, digitalisasi data pertanahan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari reformasi ini. Penggunaan teknologi seperti Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk pemetaan dan penyempurnaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sangat penting untuk mempercepat proses pendaftaran dan meningkatkan transparansi. Dengan adanya sistem seperti e-Land Registration dan aplikasi "Sentuh Tanahku," masyarakat dapat mengakses layanan pertanahan dengan mudah, sementara penyimpanan data di cloud atau blockchain dapat mengurangi potensi manipulasi data dan meningkatkan keandalan informasi pertanahan.

Penulis juga mencatat pentingnya perbaikan mekanisme pengumuman dan keberatan yang saat ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengumuman pendaftaran tanah yang lebih

transparan dan dapat diakses secara digital dapat memperkuat perlindungan hukum, meminimalkan sengketa, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem ini. Salah satu langkah kunci adalah mengurangi praktik-praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme dalam proses pendaftaran tanah, yang dapat dihindari dengan sistem digital yang lebih terbuka dan terstruktur.

Meski demikian, penerapan sistem publikasi positif bukan tanpa tantangan, terutama terkait dengan pemberian kompensasi ganti rugi atas kesalahan dalam pemberian hak atas tanah, yang tentunya membutuhkan dukungan keuangan negara. Namun, dengan penanganan yang hati-hati dan penyelesaian sengketa yang lebih cepat, risiko tersebut dapat diminimalisir.

Dengan semua aspek tersebut, penulis menyimpulkan bahwa penerapan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah langkah yang sangat tepat untuk memastikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Sistem ini tidak hanya mempercepat proses pendaftaran dan pemeliharaan data, tetapi juga memberikan keadilan yang lebih nyata melalui mekanisme kompensasi yang adil dan transparansi yang lebih baik. Oleh karena itu, perubahan ini diharapkan dapat mengoptimalkan sistem pertanahan di Indonesia, memastikan hak-hak tanah terlindungi dengan lebih baik, dan mendukung terciptanya lingkungan hukum yang lebih stabil dan adil bagi seluruh warga negara.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960 menjadi dasar hukum agraria nasional yang menggantikan aturan kolonial dengan tujuan memberikan kepastian hukum atas hak tanah melalui pendaftaran terstruktur yang menghasilkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Proses pendaftaran dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan mencakup pengumpulan data fisik serta yuridis. Meski sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian kuat, gugatan masih dimungkinkan. Prinsip "*specialiteit*" (kejelasan data tanah) dan "*openbaarheid*" (keterbukaan informasi) diterapkan dalam pendaftaran tanah, dengan fokus pada kemudahan akses. Sistem negatif bertendens positif masih membuka celah gugatan, meskipun perlindungan hukum tetap diberikan.
2. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Sistem publikasi positif memberikan jaminan hukum terhadap data terdaftar, sementara sistem negatif terbuka untuk koreksi, dengan perlindungan hukum lebih lemah. Indonesia menggunakan sistem campuran dengan unsur negatif yang diperkuat, di mana sertifikat berfungsi sebagai alat bukti kuat tetapi tidak mutlak. Data dianggap benar kecuali dibuktikan sebaliknya, sehingga ada potensi sengketa. Beberapa pihak mengusulkan sistem publikasi positif untuk memperkuat perlindungan hukum. Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 membatasi klaim tanah hingga lima tahun sejak sertifikat diterbitkan untuk mengurangi ketidakpastian
3. Sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia dianggap ideal karena mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum mutlak bagi pemegang sertifikat. Negara menjamin kebenaran data fisik dan yuridis, serta menyediakan mekanisme kompensasi bagi pihak yang dirugikan. Sistem ini lebih efektif menyelesaikan sengketa dibanding litigasi di pengadilan, meski memiliki kekurangan seperti waktu pendaftaran yang lama dan potensi pergeseran wewenang penyelesaian sengketa. Upaya perbaikan termasuk pendaftaran tanah masyarakat, digitalisasi data, perbaikan mekanisme keberatan, dan pencegahan korupsi. Sistem publikasi

positif dinilai dapat meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah di Indonesia

Saran

1. Alangkah baiknya apabila Revisi peraturan agraria dan pendaftaran tanah, termasuk UUPA dan peraturan turunannya, sangat diperlukan agar proses pendaftaran tanah lebih sesuai dengan kebutuhan negara dan masyarakat. Revisi ini bertujuan mencapai kemakmuran rakyat, kesejahteraan, dan kemerdekaan. Perubahan juga perlu mengikuti perkembangan zaman dan tata cara pencatatan yang lebih modern. Produk hukum seperti sertifikat harus menjamin kepastian hukum tanpa syarat, dengan pemerintah memberikan jaminan atas kebenaran hak tanah untuk menciptakan perlindungan hukum yang mutlak bagi masyarakat dan badan hukum.
2. Alangkah baiknya apabila Digitalisasi dan modernisasi data pertanahan di Indonesia diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Proses digital akan membuat pencatatan dan penyimpanan data lebih efisien, transparan, dan akurat, serta mengurangi duplikasi, kesalahan administratif, dan pemalsuan. Penggunaan sistem berbasis blockchain juga akan memudahkan akses masyarakat terhadap informasi hak tanah dan mempercepat penyelesaian sengketa. Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus memiliki kewenangan lebih dalam menyelesaikan permasalahan administrasi dan mempertanggungjawabkan produk hukum yang mereka terbitkan.
3. Alangkah baiknya apabila dalam masa transisi menuju sistem publikasi positif untuk pendaftaran tanah di Indonesia, peningkatan kualitas dan integritas sumber daya manusia di Badan Pertanahan Nasional sangat diperlukan. Sistem ini mengharuskan pejabat dan pegawai memiliki kapabilitas dan tanggung jawab tinggi, karena negara menjamin dan bertanggung jawab penuh atas kesalahan data dalam sertifikat. Peningkatan kualitas sumber daya manusia akan mempercepat implementasi sistem publikasi positif, memastikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Sumber Buku

A P Parlindungan, dikutip oleh Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta: 2006.

A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998,

A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Cetakan Pertama, (Bandung : Alumni, 1985). **Achmad Ali**, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Chandra Pratama, Jakarta, 1993.

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, (Malang : Bayu Media Publishing, 2007).

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta :Sinar Grafika, 2007).

Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim: Dalam Perffakstif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Amirudin dan Zainal Asikin**, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Cet.1.
- Ana Silviana**, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Masalah-Masalah Hukum*, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2004.
- Apriani, Desi**. "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah." *UIR Law Review* 1, no. 2 (2017).
- Arie S Hutagalung**, *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, Depok, 2005.
- Arie S. Hutagalung**, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005.
- Arifin Bur & Desi Apriani**, "Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Uir Law Riview*, Vol. 1, Nomor 2, Oktober 2017.
- Arisaputra, Muhammad Ilham**. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015. Budi, Harsono. "Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya).
- Bahctiar Effendi**, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1998.
- Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo**, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta: 2008.
- Bronto Susanto**, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10. No. 20 (2014).
- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan**, *Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Kajian Persiapan Perubahan Publikasi Positif Di Indonesia*, Jakarta: 2016.
- Elza Syarief**, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta: 2014.
- Florianus SP Sangsun**, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007.
- Hadisiswati, Indri**. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah". *Jurnal Ahkam* Vol. 2, No. 1, (2014).
- Irawan Soerodjo**, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Surabaya : Arkola, 2003).
- Ismail, Nurhasan**, "Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Tanah Nasional". *Mimbar Hukum*, Vol. 19, No.2, (2007).
- J.B. Daliyo**. *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo Jakarta, Jakarta: 2001.
- Jhony Ibrahim**, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , Banyu Media, Malang, 2007.
- L.J. Van Apeldorn**, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-29, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- Lili Rasjidi**, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Mariam Badrul Zaman dikutip oleh Elza Syarief**, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta: 2014.

- Simpon, S Rowton**, , *Land Law and Registration*, terjemahan Departemen Dalam Negeri, buku pertama, Jakarta 1981. **Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis**, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis**, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, (Bandung : CV.Mandar Maju, 2010).
- Mochtar Kusumaadmadja**, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976.
- Mochtar Kusumaatmadja**, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002.
- Muchsan**, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Muchsin**, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung: 2007.
- Muchtar Wahid**, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* (jakarta: Republika, 2008)
- Nur Agus Susanto**, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014
- Ny. Arie S. Hutagalung**, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005.
- Nyoman Satyayudha Dananjaya**, “*Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli*”, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 1, Nomor 1, September 2016.
- Peter Mahmud Marzuki**, *Pengntar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Prama Widyanugraha**, “*Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*”, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019.
- Ridwan Khairandy**, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan Pertama, (Jakarta :Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).
- Ronny Hanitijo Soemitro**, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.
- Setiawan, Ahmad**. *Hukum Pertanahan (Pengaturan,Problematika Dan Reformasi Agraria)*. Yogyakarta,2012
- Setiaan**, *Hukum Pertanahan (Pengaturan,Problematika Dan Reformasi Agraria)*, Sinar Grafika, Jakarta 2013.
- Soejono dan Abdurrahman**, *Prosedur Pendaftaran Tanah (Tentang Hak Milik, Hak Sewa guna, Dan Hak Guna Bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta: 2003.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo**, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1993.
- Sudikno Mertokusumo**, *Hukum dan Politik Agraria*,Jakarta : Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988.
- Sudikno Mertokusumo**, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003.
- Urip Santoso**, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana, 2012.
- Urip Santoso**, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Utrecht**, *Pengantar hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, 1986.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Penjelasan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria

Penjelasan Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;

C. Sumber Lain

Eddy Leks, “*Is there legal certainty in land ownership in Indonesia?*”, Lexology, <https://www.lexology.com/commentary/litigation/indonesia/leksco/is-there-legal-certainty-in-landownership-in-indonesia> diakses pada tanggal 4 Agustus 2024

Eddy M. Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya.*

Pembangunan Nasional, Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia.