



SURAT KETERANGAN TANAH: KEABSAHAN, PENGGUNAAN DAN KELEMAHAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA *

Nizam Zakka Arrizal, Siska Diana Sari**

Hukum Agraria dan Hukum Tata Negara-Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum,
Universitas PGRI Madiun
Jalan Setia Budi No 85, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur, 63118

Abstract

Land has an important position for the people of Indonesia. Land is a natural resource for all elements of human life and is one of Indonesia's wealth that has a social function. Legislation must be used to determine and regulate land use. This study aims to determine the legal status of land certificates as a requirement for land certificates. This research uses normative juridical and analytical descriptive methods. The results of the study indicate that the land certificate is an individual land history letter and is a complementary document to the land certificate.

Keywords: *Land Certificate, Land Rights, Information Land Letter .*

Intisari

Tanah memiliki kedudukan penting bagi masyarakat Indonesia. Tanah merupakan sumber daya alam bagi seluruh elemen kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang memiliki fungsi sosial. Undang-undang harus digunakan untuk menentukan dan mengatur penggunaan lahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum sertifikat tanah sebagai persyaratan sertifikat tanah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yuridis normatif dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat tanah merupakan surat riwayat tanah perorangan dan merupakan dokumen pelengkap sertifikat tanah.

Kata Kunci : Sertipikat Tanah, Hak Atas Tanah, Surat Keterangan Tanah

Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam bagi seluruh elemen kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial yang vital bagi rakyat Indonesia untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraannya. Peraturan perundang-undangan harus digunakan untuk menentukan dan mengatur penggunaan tanah.¹ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi pada bidang agraris. Tanah yang dimaksud di sini tidak menguasai tanah dalam segala cirinya, melainkan salah satunya saja, yaitu tanah dalam pengertian hak secara hukum.

* (a) Sumber pendanaan mandiri dan waktu pelaksanaan penelitian Semester Gasal Tahun Akademik 2022/2023; dan
(b) Hasil penelitian yang didanai secara mandiri pada tahun 2022.

**nizam@unipma.ac.id, siskadiananasari@unipma.ac.id

¹ Febriyanti, ED. 2019. *Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Bawah Tangan sebagai Alat Bukti* (Studi Kasus di Kota Samarinda). Masters thesis, Universitas Islam Sultan Agung.

Penguasaan tanah pada umumnya dikuasai oleh negara setelah Indonesia merdeka, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebagai sebanyak mungkin. Demi kesejahteraan rakyat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disusun atas dasar hak menguasai tanah. Salah satu tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk mewujudkan kepastian hukum atas hak atas tanah masyarakat. Pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Indonesia menurut ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.” Hak atas tanah merupakan hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mengolah dan mempergunakan manfaat atas tanah tersebut.

Pengalihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 10 Tahun 1961), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997), sejak UUPA diundangkan. “Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penghasilan dalam perseroan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketika hak atas tanah didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, ini merupakan bukti penting.

Rendahnya persentase tanah yang terdaftar disebabkan oleh kurangnya anggaran, peralatan, dan tenaga kerja, yang merupakan keadaan objektif bidang tanah yang selain banyak dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh dokumentasi yang mudah diperoleh dan dapat diverifikasi. Hal ini membuat pemerintah menyadari bahwa kegiatan pendaftaran tanah dapat diselesaikan dalam waktu yang relatif lebih singkat dan dengan hasil yang memuaskan. Dalam rangka meningkatkan dan memberikan dukungan yang lebih baik bagi pembangunan nasional, dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, yaitu melalui tertib administrasi pertanahan, dipandang perlu untuk memperbaiki ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah yang selama ini belum efektif. . Kenyataannya, banyak pemilik tanah yang masih ragu untuk menjual.²

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, semuanya diundangkan sebagai bagian dari Peraturan Pemerintah. upaya perbaikan sistem pendaftaran tanah. tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah.³

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan, berkesinambungan, dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan

² Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika. 2012) 10.

³ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2012, hal. 15

daftar, mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, serta pemberian sertipikat sebagai bukti haknya atas bidang-bidang tanah yang telah mempunyai hak dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun serta hak milik tertentu.⁴

Merujuk pada latar belakang serta isu hukum yang dikemukakan oleh penulis, maka ada beberapa permasalahan yang perlu untuk dibahas. Pertama, bagaimana maksud dan tujuan Surat Keterangan Tanah ? Kedua, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah dan sistem pendaftaran tanah di Indonesia sesuai dengan landasan hukum ?

Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang mencoba mengkaji satu atau lebih fenomena hukum tertentu dengan mempelajarinya. Penelitian Ini didasarkan pada metodologi, sistematika, dan pemikiran tertentu. Yaitu merupakan kajian yuridis normatif. Penelitian ini sebagai penelitian yuridis normatif didasarkan pada pemeriksaan norma hukum, baik dalam arti hukum sebagaimana tertulis dalam kitab-kitab (dalam peraturan perundang-undangan) maupun dalam arti hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses peradilan. Hubungan antara teori dan praktik hukum yang dikumpulkan melalui studi literatur digunakan untuk menyusun penelitian ini dan menyajikannya dalam format deskriptif-analitis.⁵

Penelitian Ini merupakan studi hukum normatif yang mengambil pendekatan konseptual dan memasukkan konsep hukum. Yaitu dokumen hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan, digunakan, serta bahan hukum sekunder, seperti buku-buku hukum, artikel jurnal hukum, dan berbagai penelitian tentang masalah hukum. Berbagai dokumen hukum tersebut diinventarisasi untuk mendapatkan analisis dan preskripsi mengenai aturan atau norma hukum positif yang relevan dengan kesulitan hukum yang dibahas. Oleh karena itu, dimaksudkan agar suatu analisis akan dilakukan untuk menghasilkan suatu tanggapan yang dapat dijelaskan

Pembahasan

A. Surat Keterangan Tanah

Pendaftaran tanah secara terminology yaitu berasal dari kata cadaster, yakni suatu istilah untuk merekam, menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan atas tanah. Sedangkan dari bahasa latin yaitu Capistratum yang artinya sesuatu yang digunakan untuk pajak tanah romawi. Cadaster merupakan suatu alat untuk kepentingan perpajakan, dengan demikian merupakan suatu alat yang dapat mengidentifikasi sebagai remakan yang berkelanjutan daripada hak atas tanah.⁶ Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah merupakan kesatuan rangkaian yang dibentuk oleh negara atau Pemerintah secara rinci dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau uji data mengenai beberapa tanah di berbagai wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, penyajian untuk kepentingan masyarakat guna memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁷

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi

⁴ Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Universitas Trisakti.

⁵ Widyarningsih K, Santoso B, Hafidh MP. 2019. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat*. *NOTARIUS*, 12(2): 824-841

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 286.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.72.

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Rudolf Hemansef yang dimaksud dengan pendaftaran tanah (kadaster) adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, bersumber dari pengukuran dan pemetaan yang akurat dari bidang-bidang itu.⁸ Landasan hukum terkait surat keterangan tanah berdasarkan Pasal 76 ayat 3 Permenag Nomor 3 Tahun 1997 menerangkan bahwa:

Terkait bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 1. bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih.
 2. bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik.
 3. bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
 4. bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
 5. bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran

Berlandaskan aturan hukum yang tercantum mengenai surat keterangan tanah oleh karena itu dapat diketahui bahwa SKT yaitu surat riwayat pertanahan perorangan yang berisikan pemilik tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi tanah, dan persetujuan oleh Kepala Daerah setempat atas permohonan tersebut.

B. Pendaftaran Tanah di Indonesia

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan kepemilikan tanah harus diakui dan dikuasai oleh hak atas tanah yang bersertifikat, oleh karena itu surat girik berbeda dengan sertifikat hak atas tanah, dilihat dari kedudukannya sertifikat hak atas tanah lebih tinggi dari surat girik atau SKT. Misalnya seorang memiliki tanah dengan mempunyai surat girik, bukan berarti orang tersebut tidak bisa memiliki hak atas tanah yang dimilikinya. Agar ingin memilikinya secara utuh harus merubah statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) di kantor Badan Pertanahan Nasional

⁸ Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 1

(BPN) atau pertanahan setempat⁹. Surat Keterangan Tanah dapat dibuat melalui Kepala Daerah setempat kemudian mendapat persetujuan dari Camat.

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa : 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dapat diuraikan sebagai berikut :¹⁰

1. Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan”, menunjuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.
2. Kata “terus-menerus” menunjuk pada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
3. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus melandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negaranegara yang melaksanakan Pendaftaran Tanah.
4. Yang dimaksud dengan wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang biasa meliputi suatu negara.

Sedangkan kata-kata “tanah-tanah tertentu” merujuk pada obyek Pendaftaran Tanah. Bersumber uraian tentang pendaftaran Tanah tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah yaitu serangkaian tindakan pemerintah yang dikerjakan secara berkesinambungan, berlanjut, dan teratur yang mempunyai keinginan untuk memberikan jaminan kepastian hukum akan kepemilikan tanah dengan memberikan surat tanda bukti kepemilikan berbentuk sertipikat.

Berdasarkan Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dalam Penjelasan Atas Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah menguraikan sebagai berikut :

1. Asas sederhana, sehingga ketentuan dan prosedur pendaftaran tanah tersebut dengan mudah dapat dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, yaitu hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Asas terjangkau, sehingga biaya penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak berkepentingan yang memiliki kemampuan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir, bahwa data yang tersedia harus menunjukan keadaan yang mutakhir, berkesinambungan, terpelihara, dan tercatat setiap perubahannya, dan 5

⁹ Dadang Iskandar, “ *Tanah Girik vs Sertifikat Tanah* “.

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis (Selanjutnya disingkat Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis I), 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 73

5. Asas terbuka, artinya bahwa setiap data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus dalam keadaan nyata, dan setiap orang dapat mengakses data tersebut setiap saat.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Maria S.W. Sumardjono pendaftaran tanah memiliki manfaat yang dapat ditemukan dari terlaksananya pendaftaran tanah dapat didapatkan oleh tiga sisi, yaitu:¹¹

1. Pemegang hak atas tanah , yakni untuk kepentingan pembenaran kepemilikan haknya
2. Pihak yang akan berkepentingan, yaitu konsumen atau calon kreditor dan calon untuk mendapatkan keterangan terkait yang akan menjadi obyek perlakuan hukumnya
3. Bagi pemerintah dalam rangka mngapresiasi kebijaksanaan pertanahannya

Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan, pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹²

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:¹³

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya meliputi:
 - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
 - d. Pembuatan daftar tanah Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
 - e. Pembuatan surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
2. Pembuktian hak dan pembukuaannya. Kegiatannya, meliputi:
 - a. Pembuktian hak baru
 - b. Pembuktian hak lama
 - c. Pembukuan hak
 - d. Penerbitan sertipikat

¹¹ Aminuddin Salle et.al , *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Aspublishing, Makassar, 2011, hlm. 252

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2010, hlm. 305

¹³ Lihat Pasal 13 PP Pendaftaran Tanah

- e. Penyajian data fisik dan data yuridis
- f. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Ada dua sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara di dunia, yakni :¹⁴

1. Sistem Positif

Pendaftaran tanah positif adalah prosedur yang memberikan jaminan yang lebih kuat kepada orang-orang yang mengamankan hak atas tanah. Akibatnya, mereka atau orang-orang yang namanya tercatat dalam Daftar Umum/Buku Tanah adalah pemilik tertentu dari tanah itu, dan pihak ketiga harus meyakini bahwa mereka atau orang-orang yang namanya tercatat dalam Daftar Umum/Buku Tanah tidak akan kehilangan hak-hak mereka atau dirugikan di beberapa titik di masa depan. Jerman, Swiss, Austria, dan Australia termasuk di antara negara-negara yang menggunakan Sistem Positif.

2. Sistem Negatif

Sistem pendaftaran tanah negatif merupakan suatu sistem yang memberikan jaminan yang lebih kuat kepada pemilik tanah daripada perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga. Akibatnya, pemilik tanah dapat menuntut haknya atas sebidang tanah terhadap orang-orang yang termasuk dalam daftar umum dan/atau buku tanah. China, Prancis, dan Filipina termasuk di antara negara-negara yang menggunakan sistem negatif ini. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah negatif dengan kecenderungan positif digunakan.

UUPA secara implisit menekankan bahwa Indonesia menggunakan Sistem Negatif dengan Kecenderungan Positif untuk pendaftaran tanah. Hal ini didasarkan pada sejarah kepemilikan tanah individu dan wilayah Indonesia yang sangat luas, yang akan keliru dan tidak tercatat secara akurat dan terdokumentasi secara terpusat jika hanya mengandalkan ingatan dan kesaksian para saksi. Judul (Panitia Pertanahan), yang memungkinkan orang atau pihak yang meyakini haknya lebih kuat dari yang tercantum dalam sertifikat untuk menegaskannya di Pengadilan Negeri dengan mengajukan gugatan. Sistem negatif ini, di sisi lain, pasti memiliki komponen positif karena berkembang dari keberadaan publikasi yang merangsang mereka yang lebih berwenang untuk menentangnya, ke objektivitas hak ini menuju kesempurnaan.¹⁵

Hal ini juga dikemukakan oleh Boedi Harsono yang berpendapat bahwa sistem penerbitan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem yang negatif dengan bagian-bagian yang menguntungkan. Karena ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf bahwa pendaftaran menyediakan surat-surat bukti hak, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, maka prosedurnya tidak sepenuhnya negatif. Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2), dan 38 ayat (2) semuanya menyatakan hal yang sama (2). Ini bukan hanya kasus pers yang buruk. Sistem pendaftaran hak tidak akan digunakan dalam sistem publikasi yang sepenuhnya negatif. Juga tidak akan disebutkan, seperti dalam pasal-pasal UUPA, bahwa sertifikat adalah sumber informasi yang dapat dipercaya.¹⁶

Ciri-ciri sistem negatif betendensi positif dalam hal pendaftaran tanah seperti yang dianut UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Nama pemilik tanah yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik yang sah atas tanah itu, dan itu merupakan bukti hak yang paling tinggi.
- b. Setiap perubahan nama didahului dengan penyelidikan menyeluruh, dan syarat dan prosedur didasarkan pada gagasan transparansi (openbaar heidsbeginssel).

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, Op.Cit.,hlm16

¹⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999,hlm 36

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 463.

- c. Batas setiap bidang tanah (persil) diukur dan digambar pada peta pendaftaran skala 1: 1.000. Dalam hal terjadi sengketa batas, tindakan ini memungkinkan pemeriksaan ulang batas bidang tanah.
- d. Badan Pertanahan Nasional masih dapat menggugat pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat di Pengadilan Negeri.
- e. Karena kesalahan administrasi dalam pendaftaran tanah, pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi kepada masyarakat. Orang yang terkena dampak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.¹⁷

Penutup

Berlandaskan aturan hukum yang tercantum mengenai surat keterangan tanah oleh karena itu dapat diketahui bahwa SKT yaitu surat riwayat pertanahan perorangan yang berisikan pemilik tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi tanah, dan persetujuan oleh Kepala Daerah setempat atas permohonan tersebut.

Indonesia menggunakan Sistem Negatif dengan Kecenderungan Positif untuk pendaftaran tanah. Hal ini didasarkan pada sejarah kepemilikan tanah individu dan wilayah Indonesia yang sangat luas, yang akan keliru dan tidak tercatat secara akurat dan terdokumentasi secara terpusat jika hanya mengandalkan ingatan dan kesaksian para saksi. Judul (Panitia Pertanahan), yang memungkinkan orang atau pihak yang meyakini haknya lebih kuat dari yang tercantum dalam sertifikat untuk menegaskannya di Pengadilan Negeri dengan mengajukan gugatan

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika. 2012).
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia* jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Ali Achmad Chomzah, Op.Cit.
- Aminuddin Salle et.al, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Aspublishing, Makassar, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Dadang Iskandar, “ *Tanah Girik vs Sertifikat Tanah* “.
- Febriyanti, ED. 2019. *Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Bawah Tangan sebagai Alat Bukti* (Studi Kasus di Kota Samarinda). Masters thesis, Universitas Islam Sultan Agung.

¹⁷ Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hlm 151-152.

Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Universitas Trisakti.

Lihat Pasal 13 PP *Pendaftaran Tanah*

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis (Selanjutnya disingkat Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis I), 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2011).

Widyaningsih K, Santoso B, Hafidh MP. 2019. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat. NOTARIUS*, 12(2).