

The background of the slide is a photograph of several traditional wooden houses built on stilts in a lush, green forest. The houses have steeply pitched roofs made of thatch or dried palm leaves. The text is overlaid on this image.

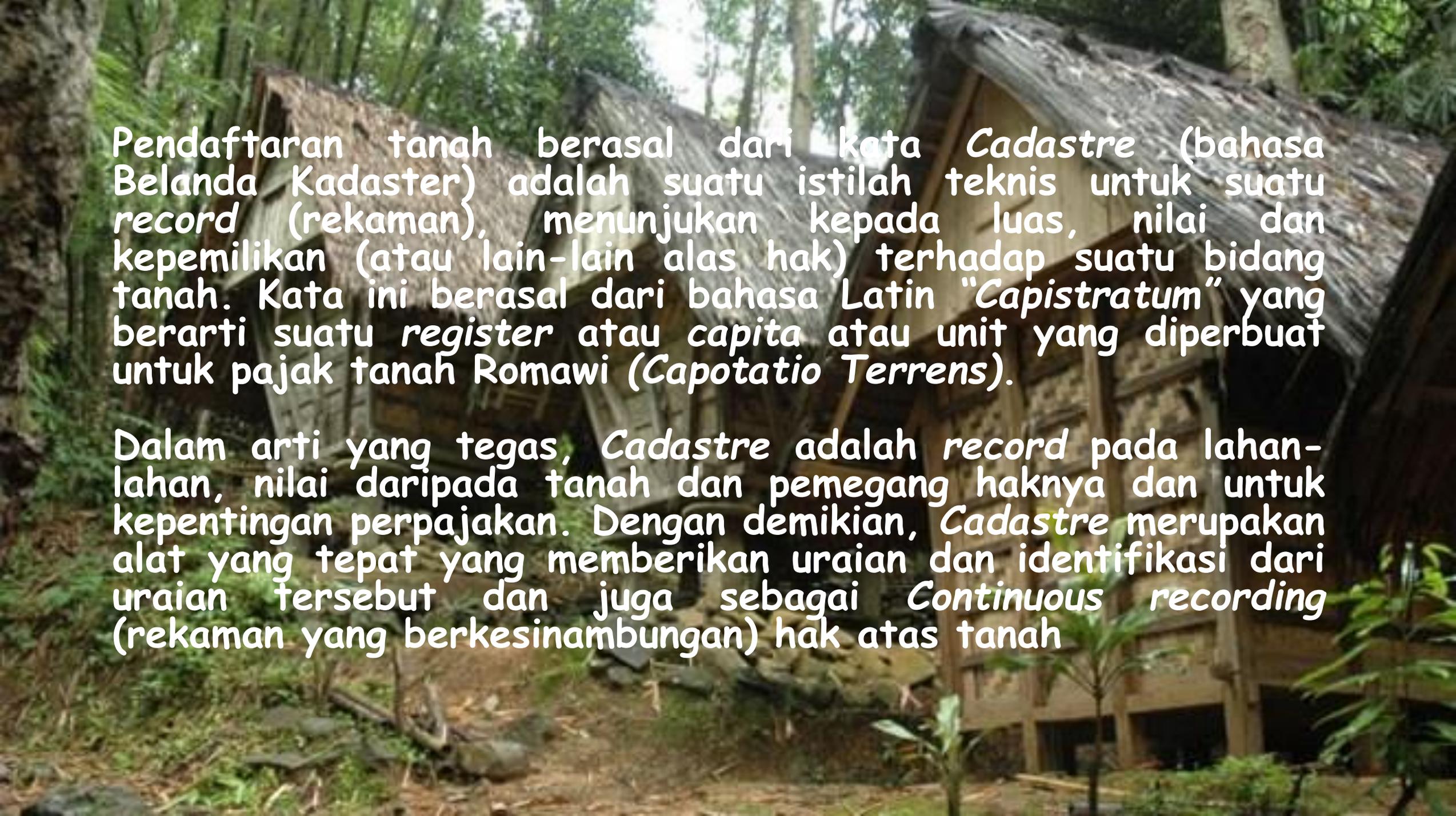
HUKUM AGRARIA dan PENDAFTARAN TANAH

**Oleh:
Sodikin**

**Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Jakarta
November 2021**

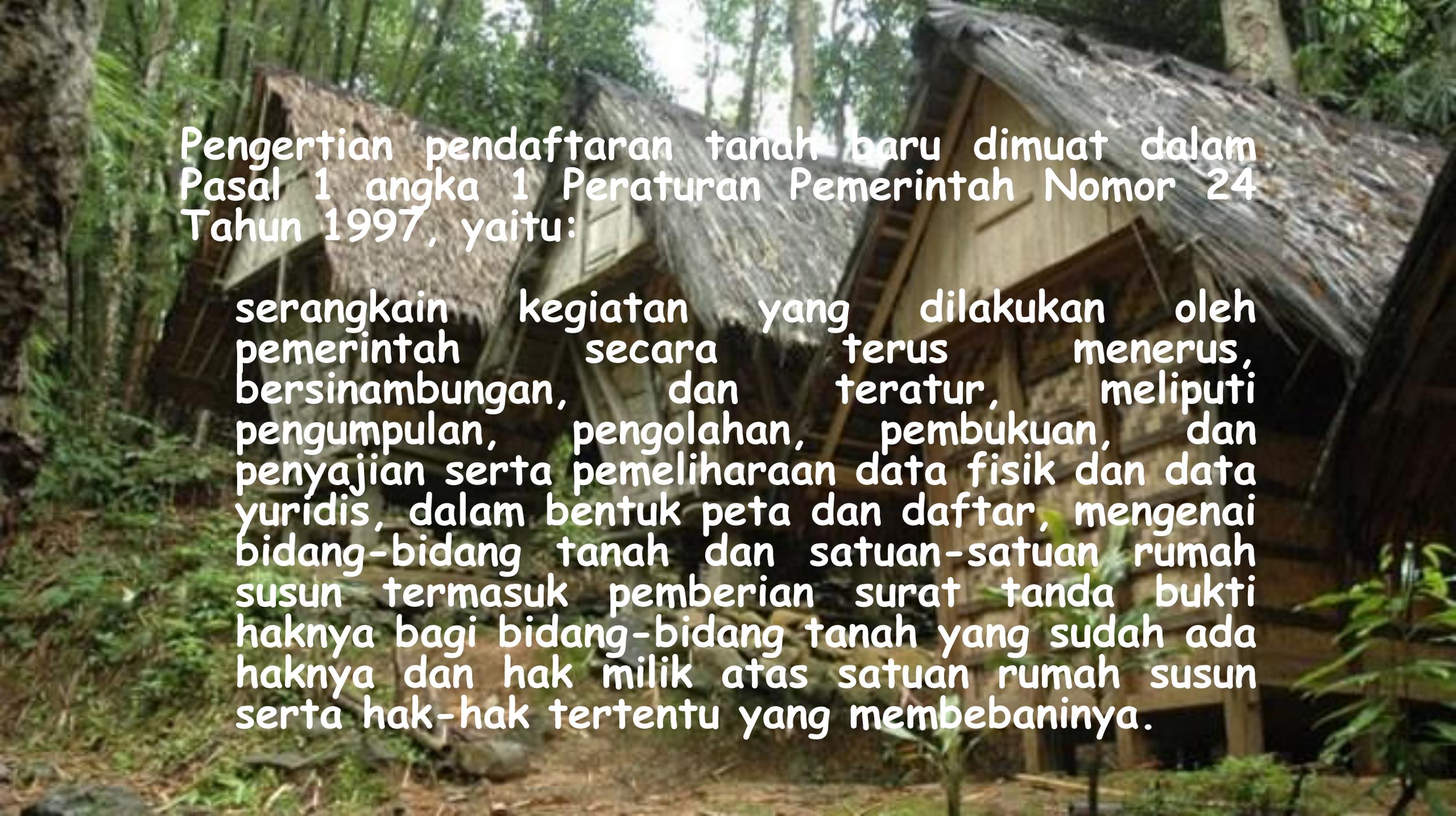
PENDAFTARAN TANAH

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.

A traditional wooden house with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The house is made of dark wood and has a steep, gabled roof covered in dried palm fronds. The surrounding area is filled with various tropical plants and trees, creating a dense and vibrant natural setting.

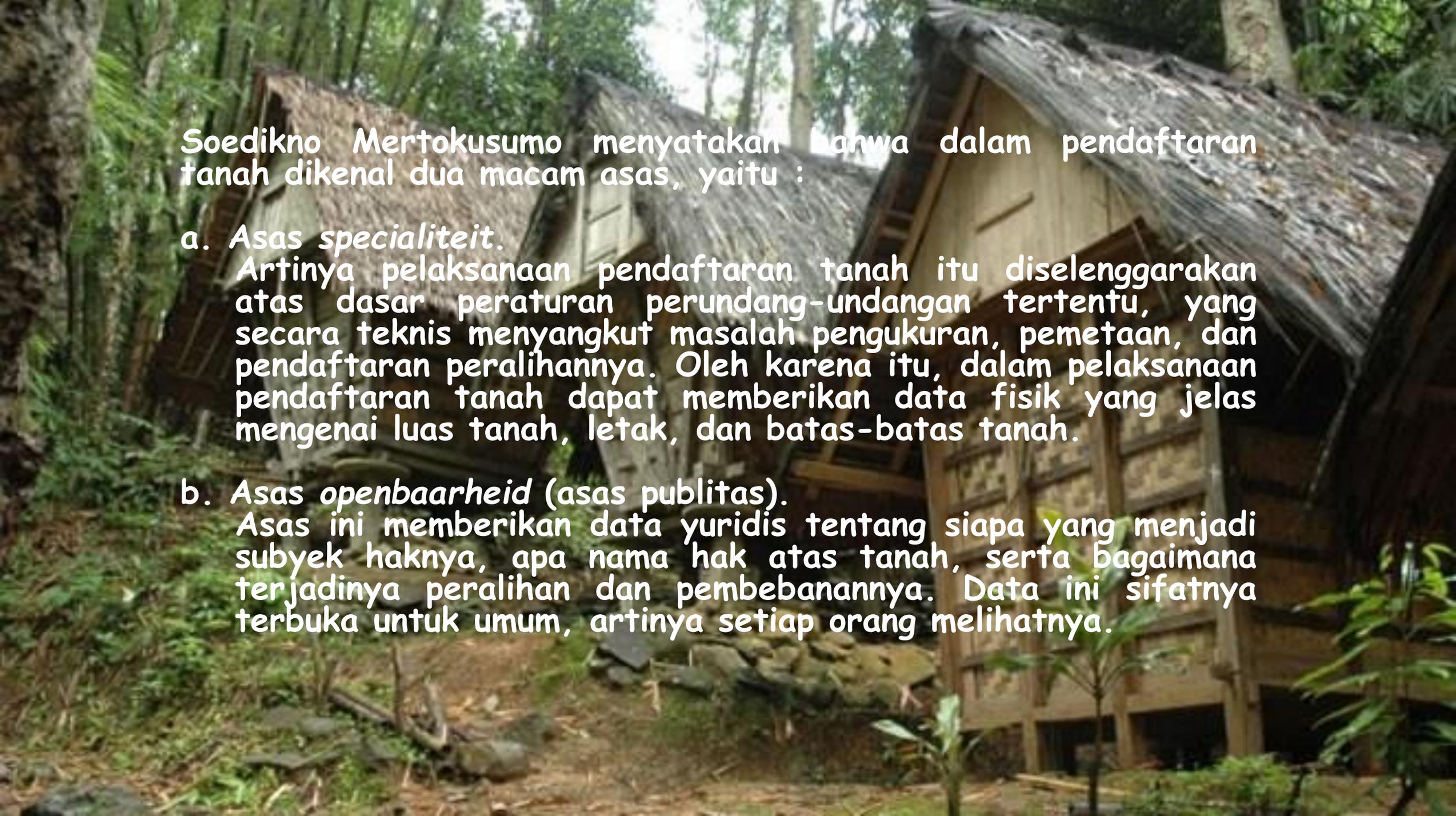
Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda *Kadaster*) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).

Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) hak atas tanah



Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 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 bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

A traditional wooden house with a thatched roof, situated in a lush, green forest. The house is built on stilts and has a steeply pitched roof made of dried palm leaves or similar natural materials. The surrounding area is filled with dense tropical vegetation, including various trees and plants. The lighting is natural, suggesting daytime.

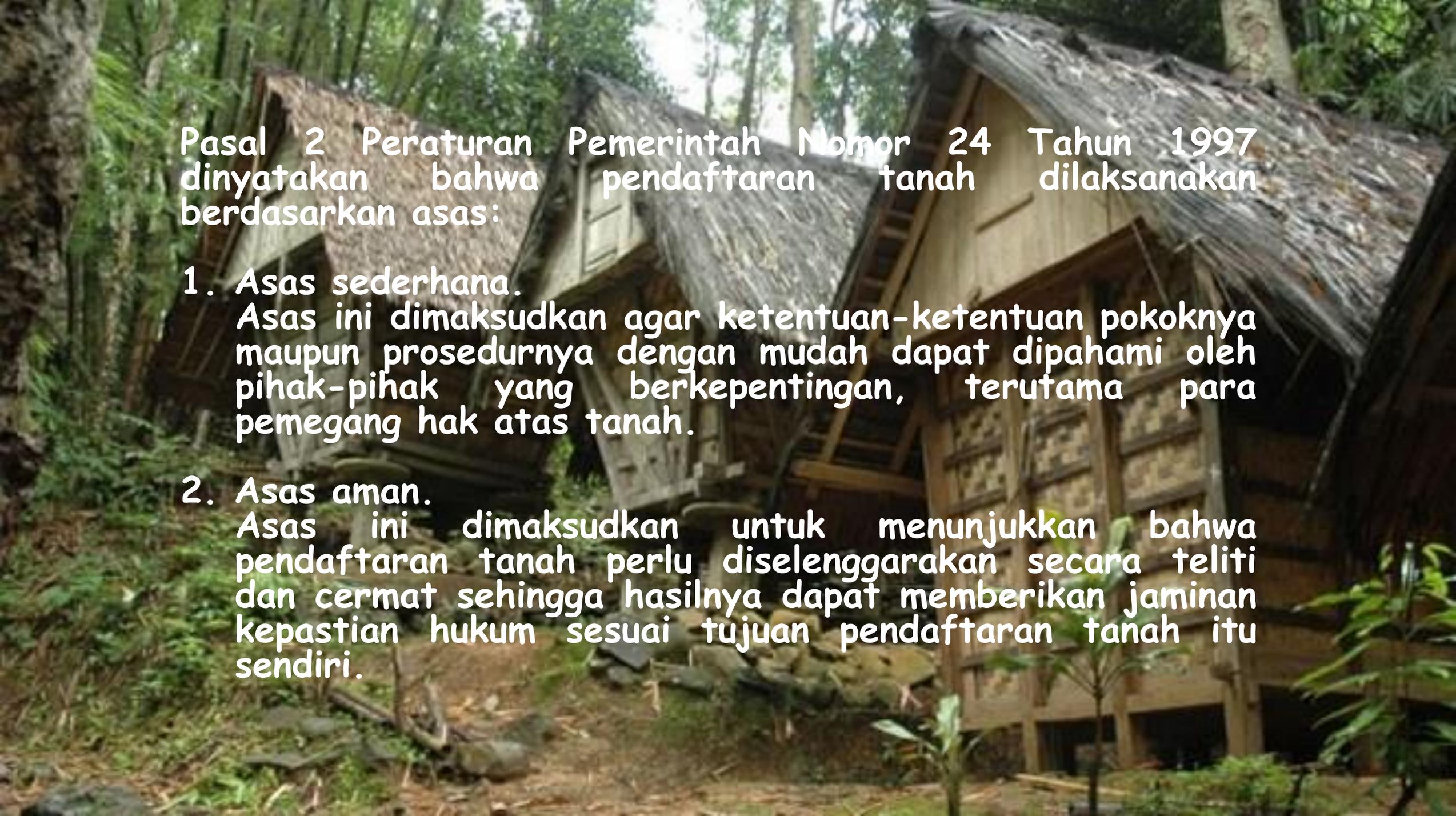
Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :

a. *Asas specialiteit.*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. *Asas openbaarheid (asas publitas).*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.



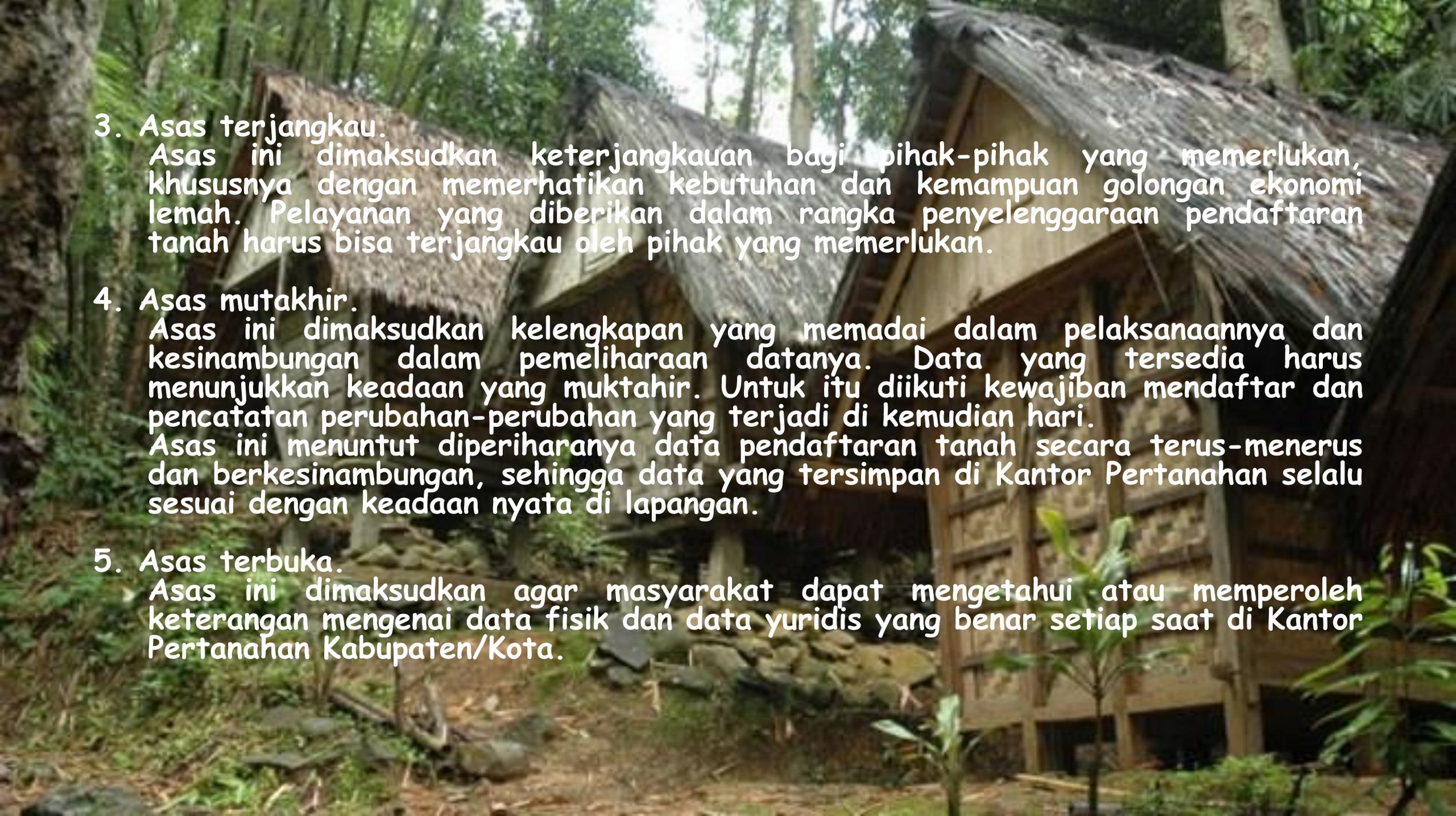
Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

A traditional wooden house with a thatched roof, surrounded by lush greenery and trees. The house is built on a slight incline and has a rustic appearance. The text is overlaid on the image.

3. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

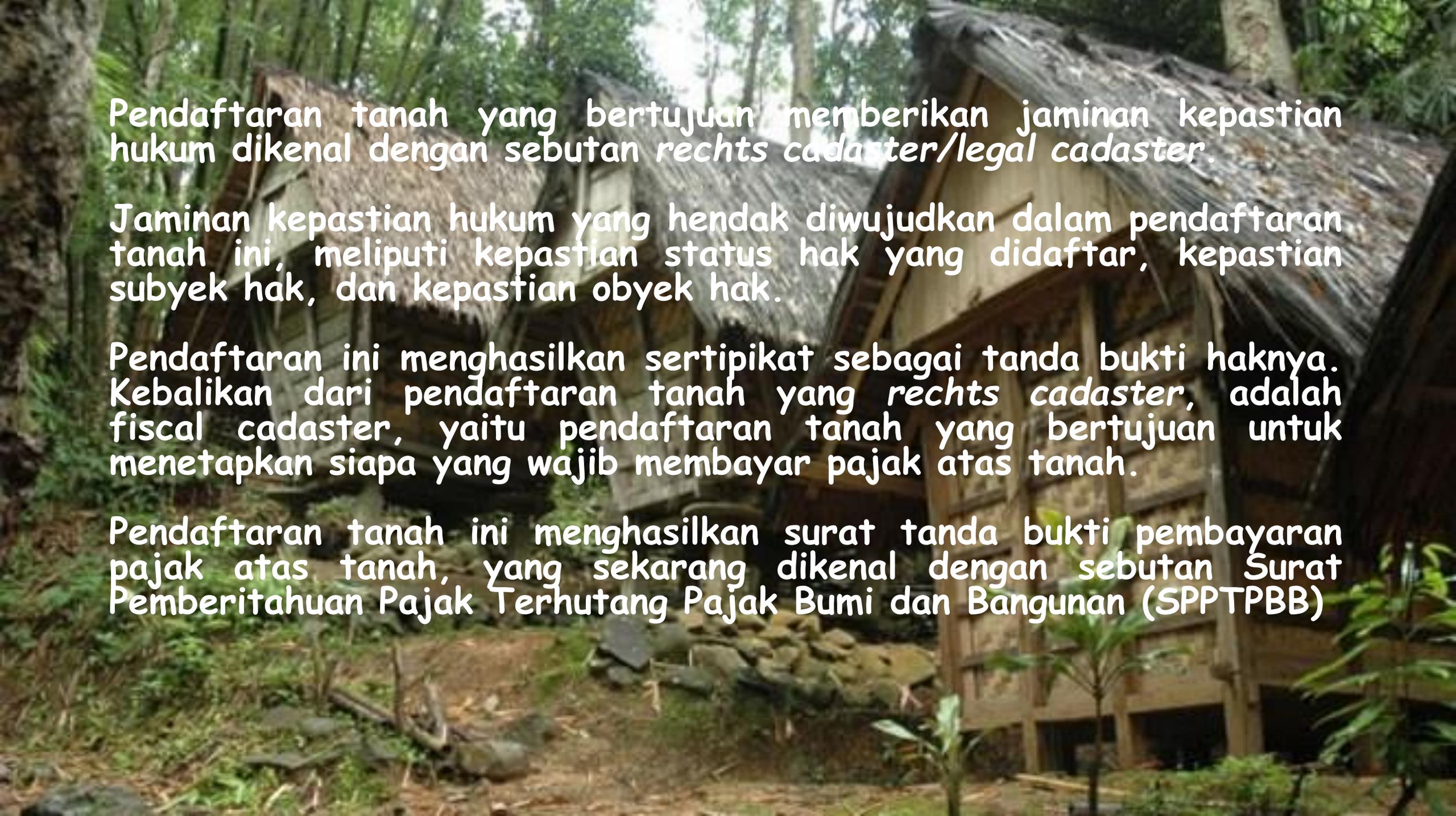
4. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang muktahir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut diperiharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

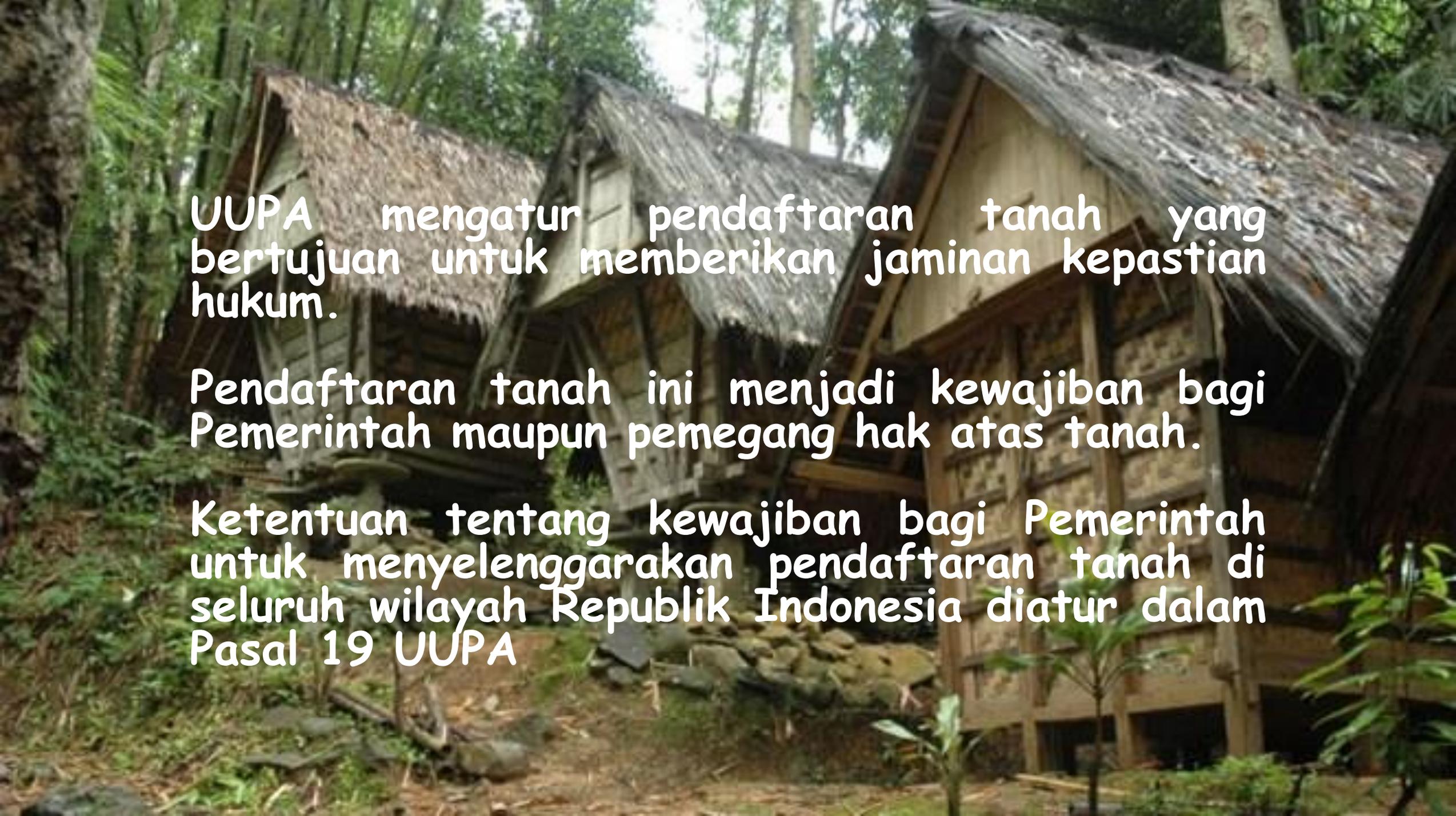
A traditional wooden house with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The house is built with dark wood and has a steep, gabled roof covered in dried palm fronds. The surrounding area is filled with dense tropical vegetation, including tall trees and various plants. The scene is captured in a slightly blurred, natural setting.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak.

Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.

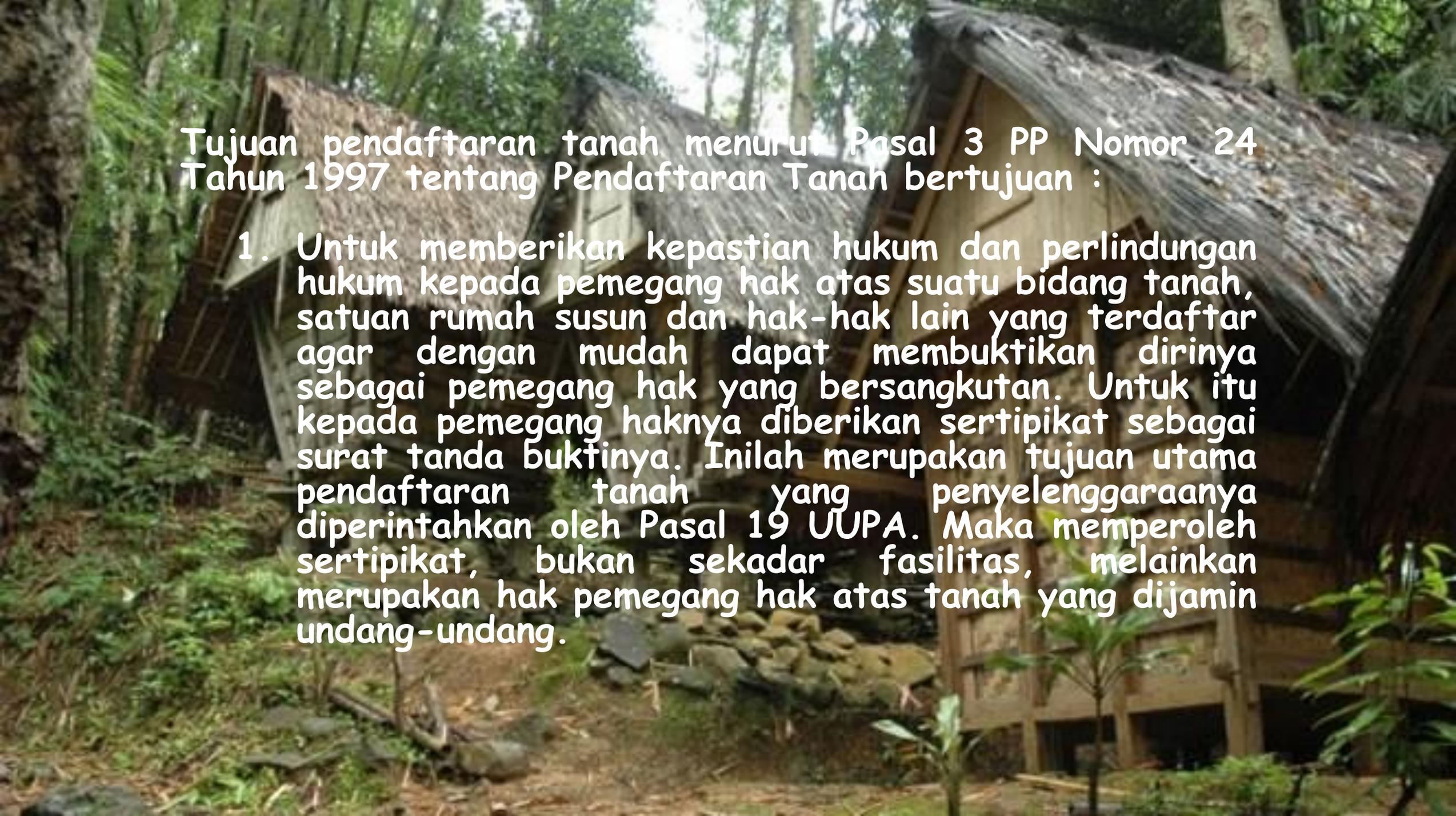
Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB)



UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

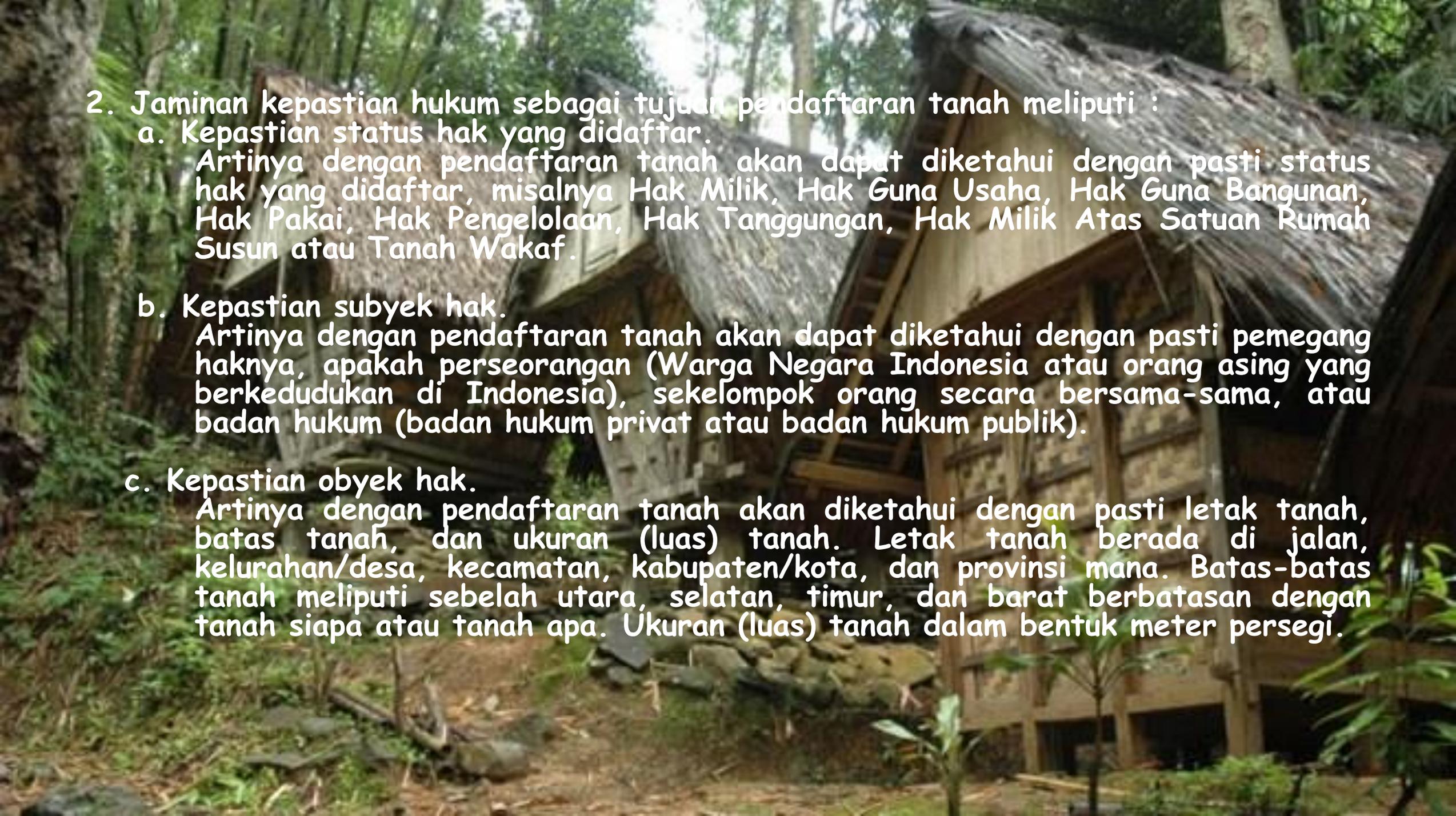
Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA



Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan :

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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.

A traditional wooden house with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The house is built with dark wood and has a steep, gabled roof made of dried palm leaves or similar natural materials. The surrounding area is filled with tall trees and dense foliage, creating a serene and natural setting.

2. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi :

a. Kepastian status hak yang didaftar.

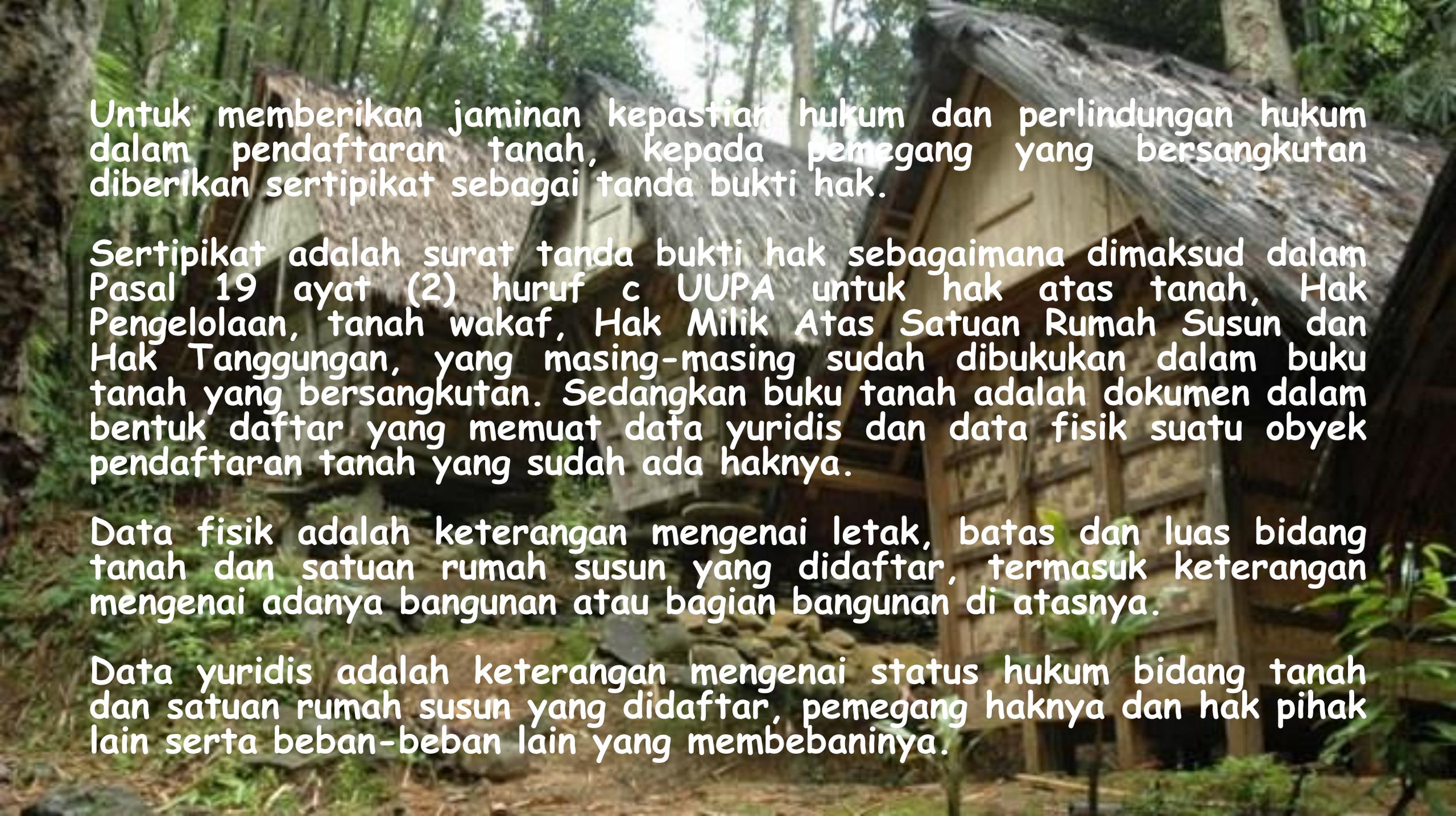
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subyek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian obyek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

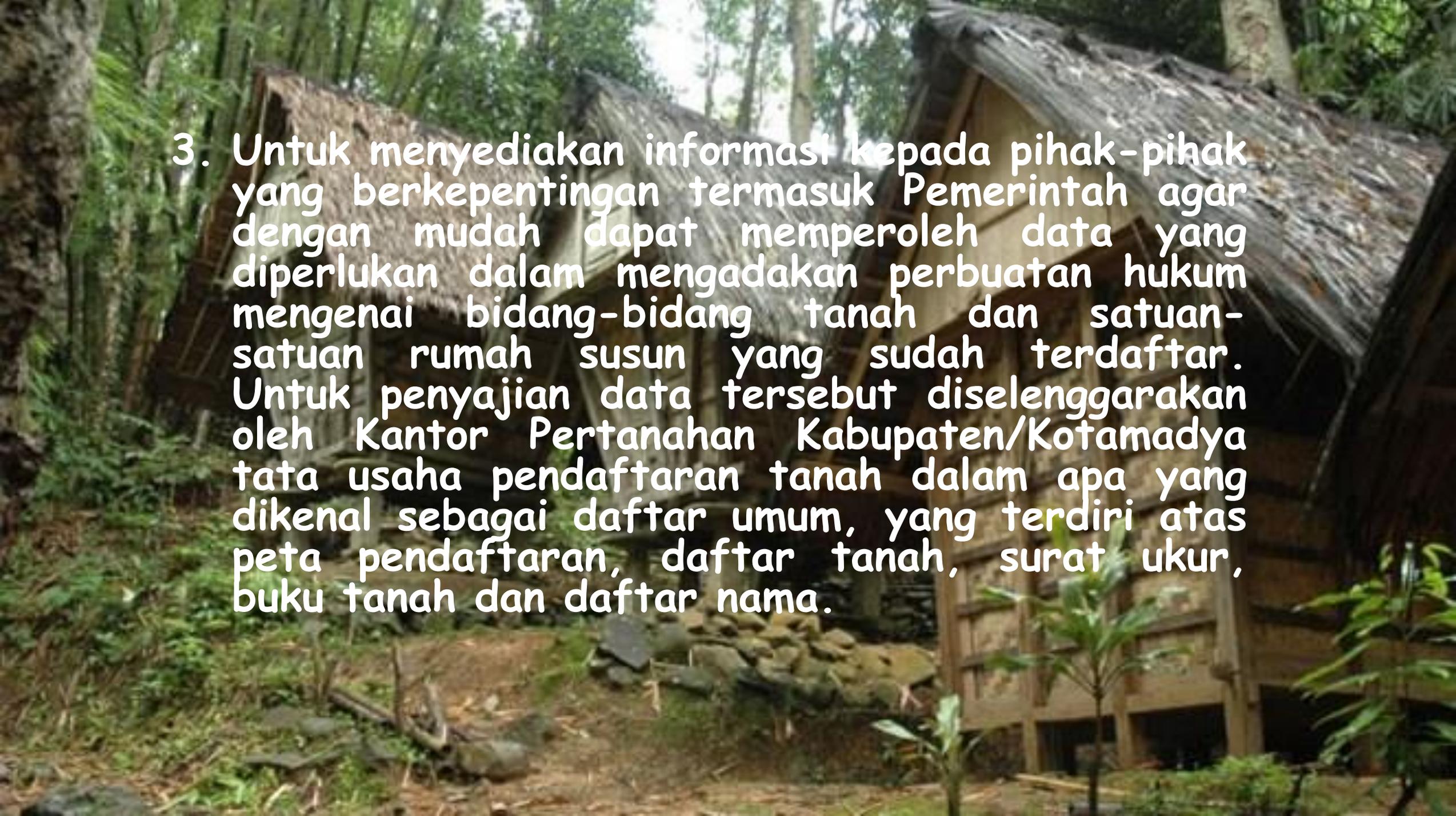
A traditional wooden house with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The house is made of dark wood and has a steep, layered roof. The surrounding area is filled with dense foliage and trees, creating a serene and natural setting.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

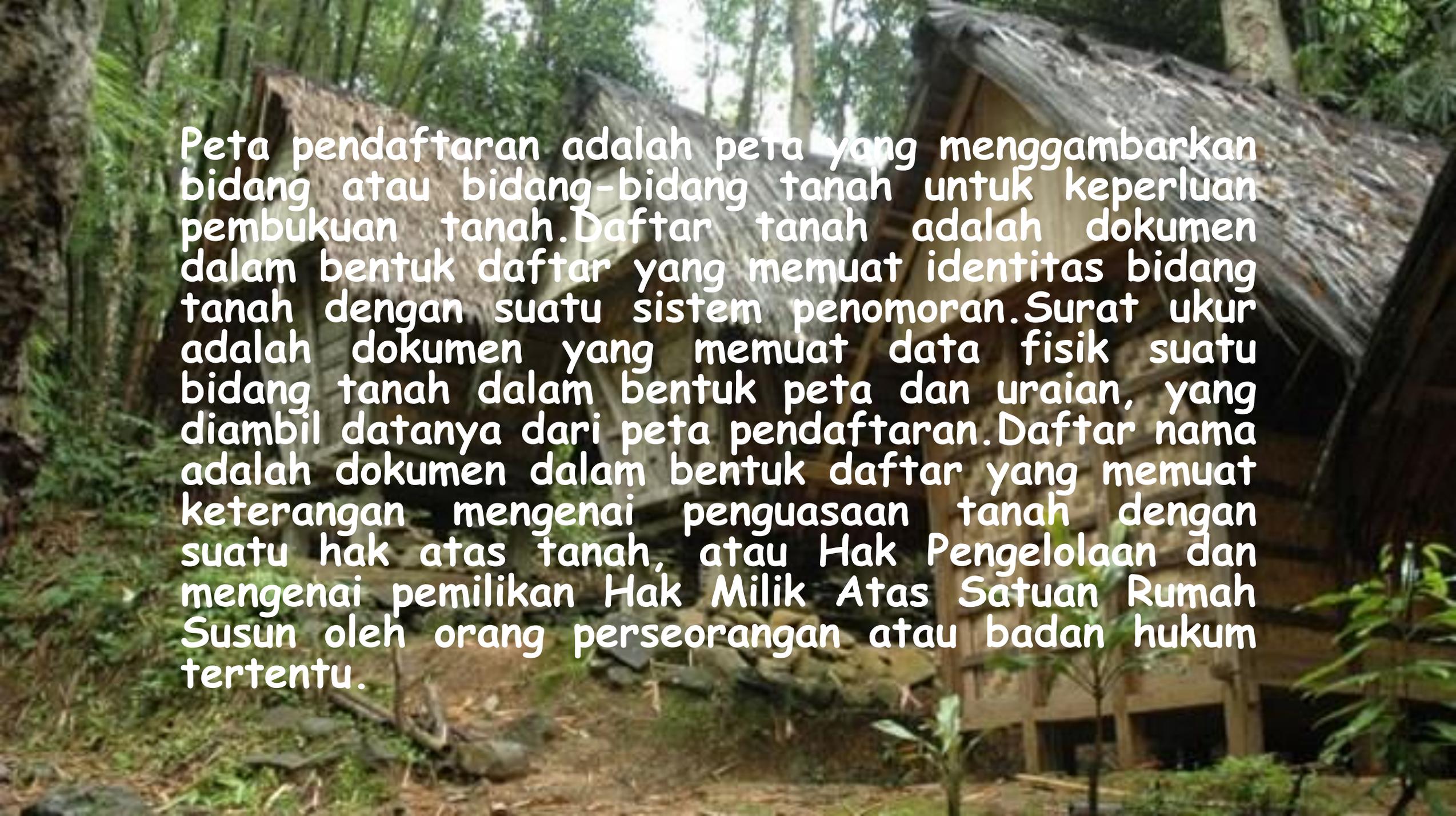
Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

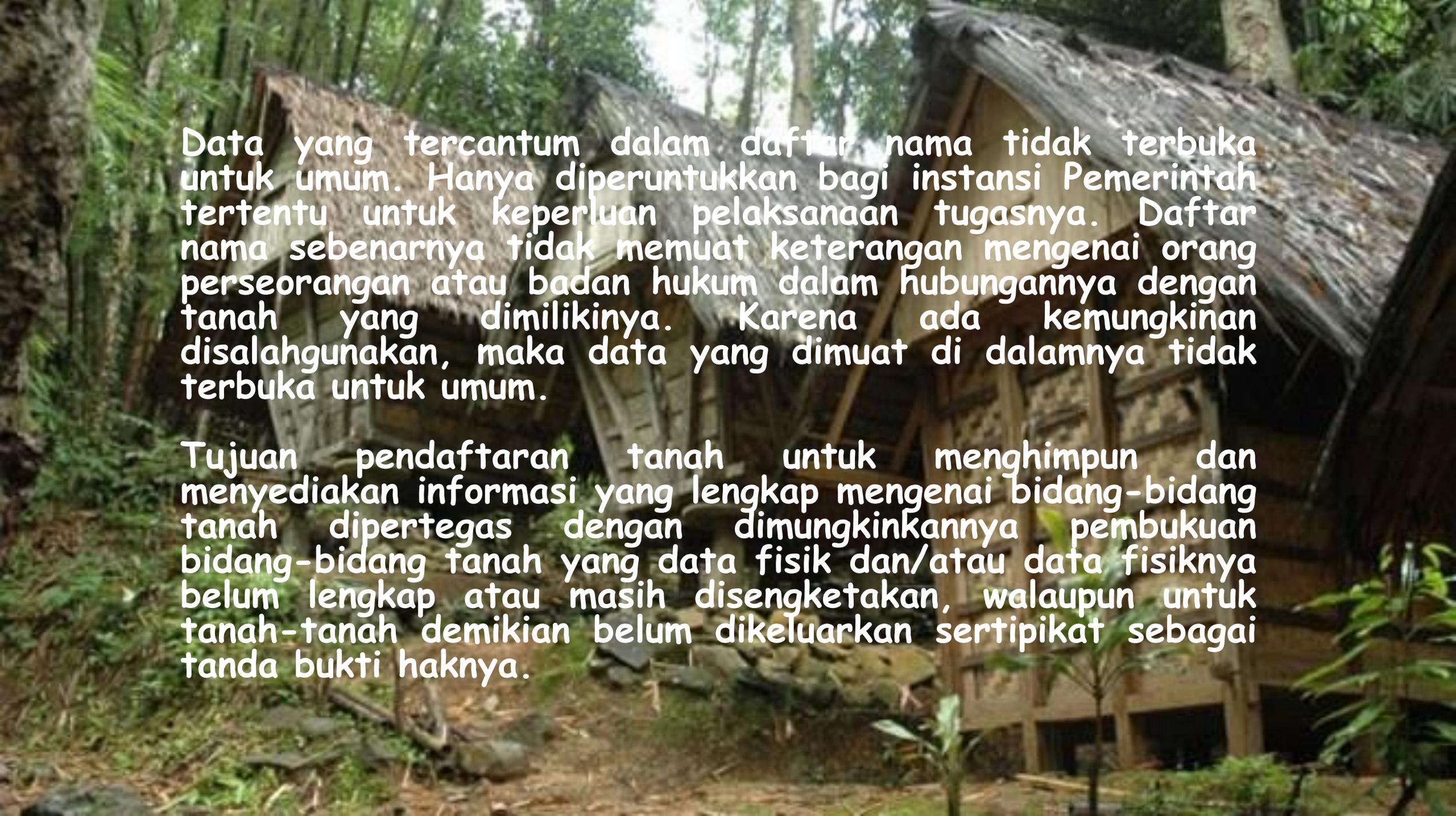
Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.



3. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

A traditional wooden house with a thatched roof is nestled in a lush green forest. The house is made of dark wood and has a steeply pitched roof covered in dried palm fronds. The surrounding area is filled with various types of trees and dense vegetation, creating a vibrant and natural setting. The lighting is soft, suggesting a slightly overcast day or a shaded area within the forest.

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang diambil datanya dari peta pendaftaran. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

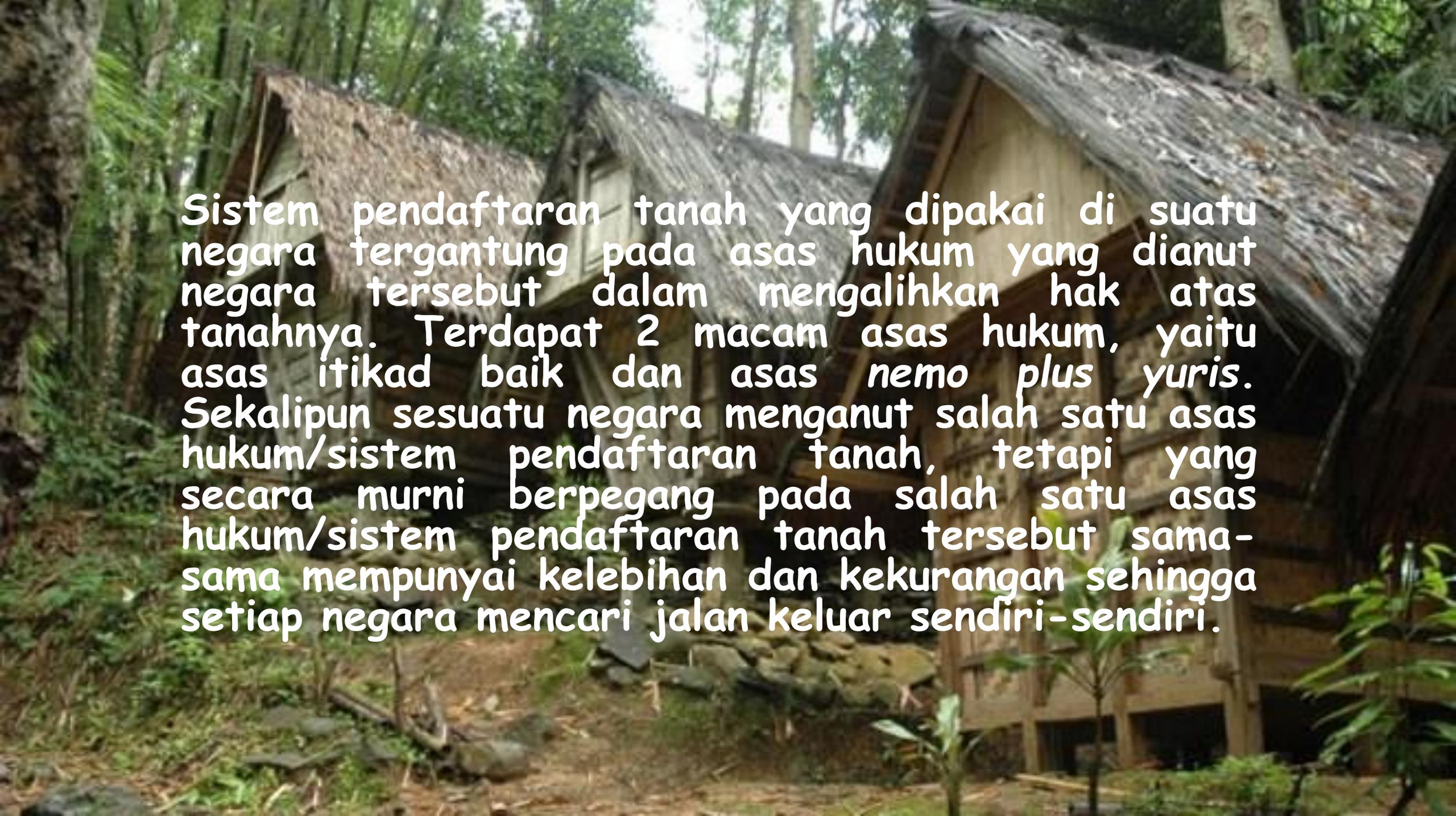
A traditional wooden house with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The house is built with dark wood and has a steep, gabled roof covered in dried palm fronds. The surrounding area is filled with various tropical plants and trees, creating a dense and vibrant natural setting.

Data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum. Hanya diperuntukkan bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya. Karena ada kemungkinan disalahgunakan, maka data yang dimuat di dalamnya tidak terbuka untuk umum.

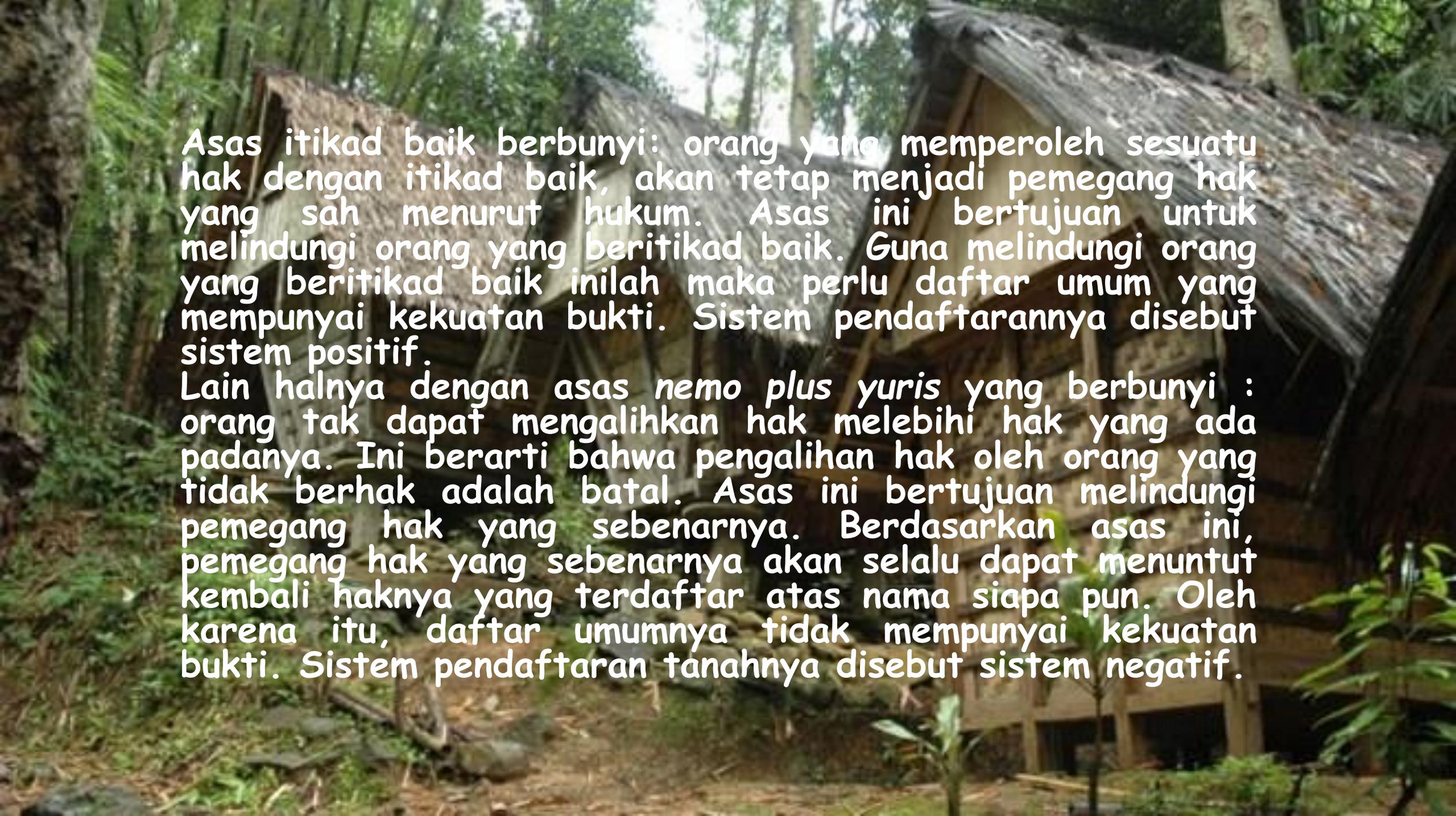
Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan/atau data fisiknya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

A traditional wooden house with a thatched roof is nestled in a lush green forest. The house is built on a raised wooden platform. The surrounding area is filled with various types of trees and dense vegetation, creating a serene and natural setting.

4. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

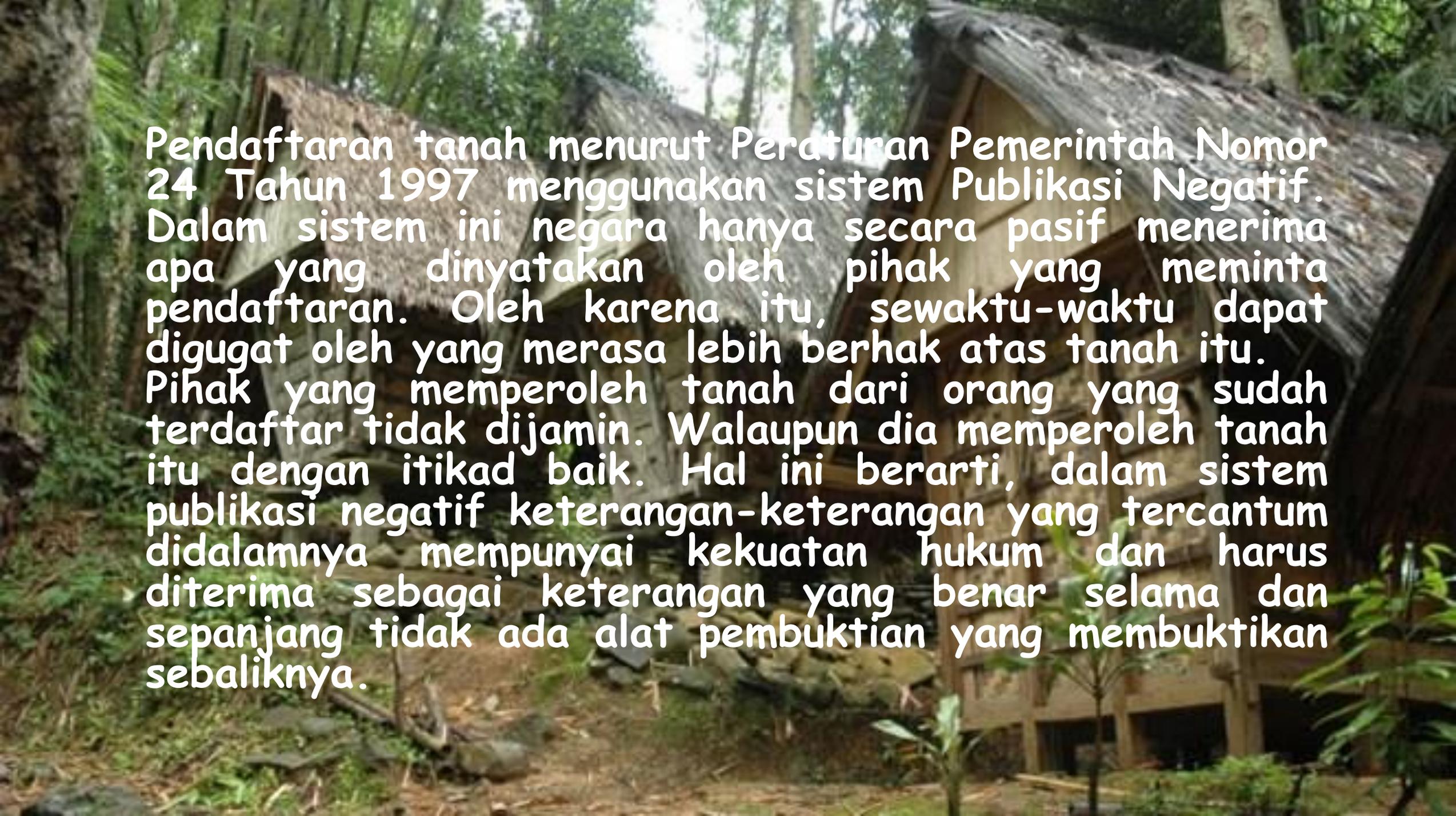
A photograph of a traditional thatched-roof house in a lush, green forest setting. The house has a steeply pitched roof made of dried palm leaves or similar natural materials. The walls appear to be made of mud or plaster. The house is surrounded by dense tropical vegetation, including tall trees and various plants. The lighting is natural, suggesting daytime. The text is overlaid on the left side of the image in a white, sans-serif font.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.

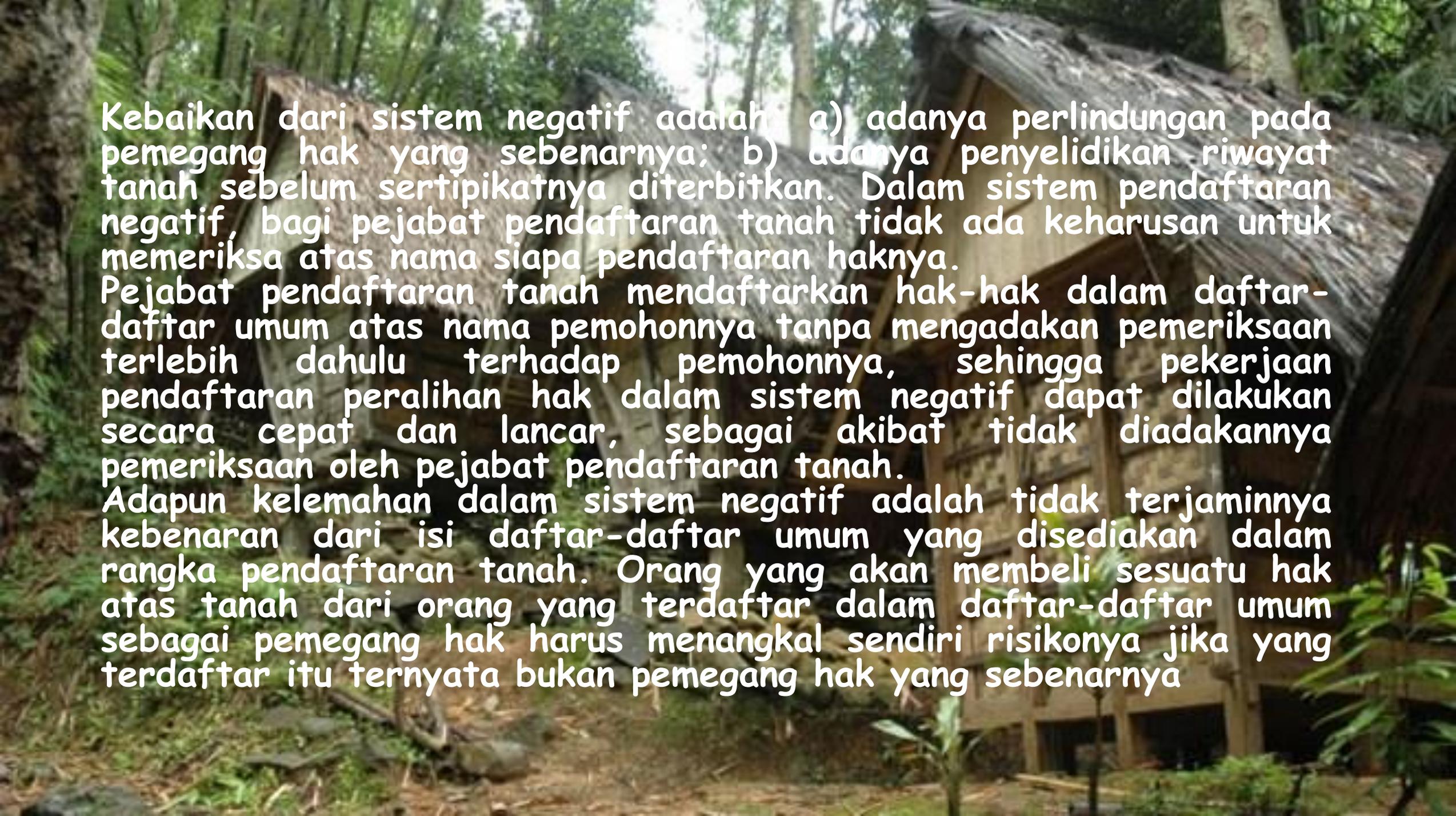


Asas itikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif.

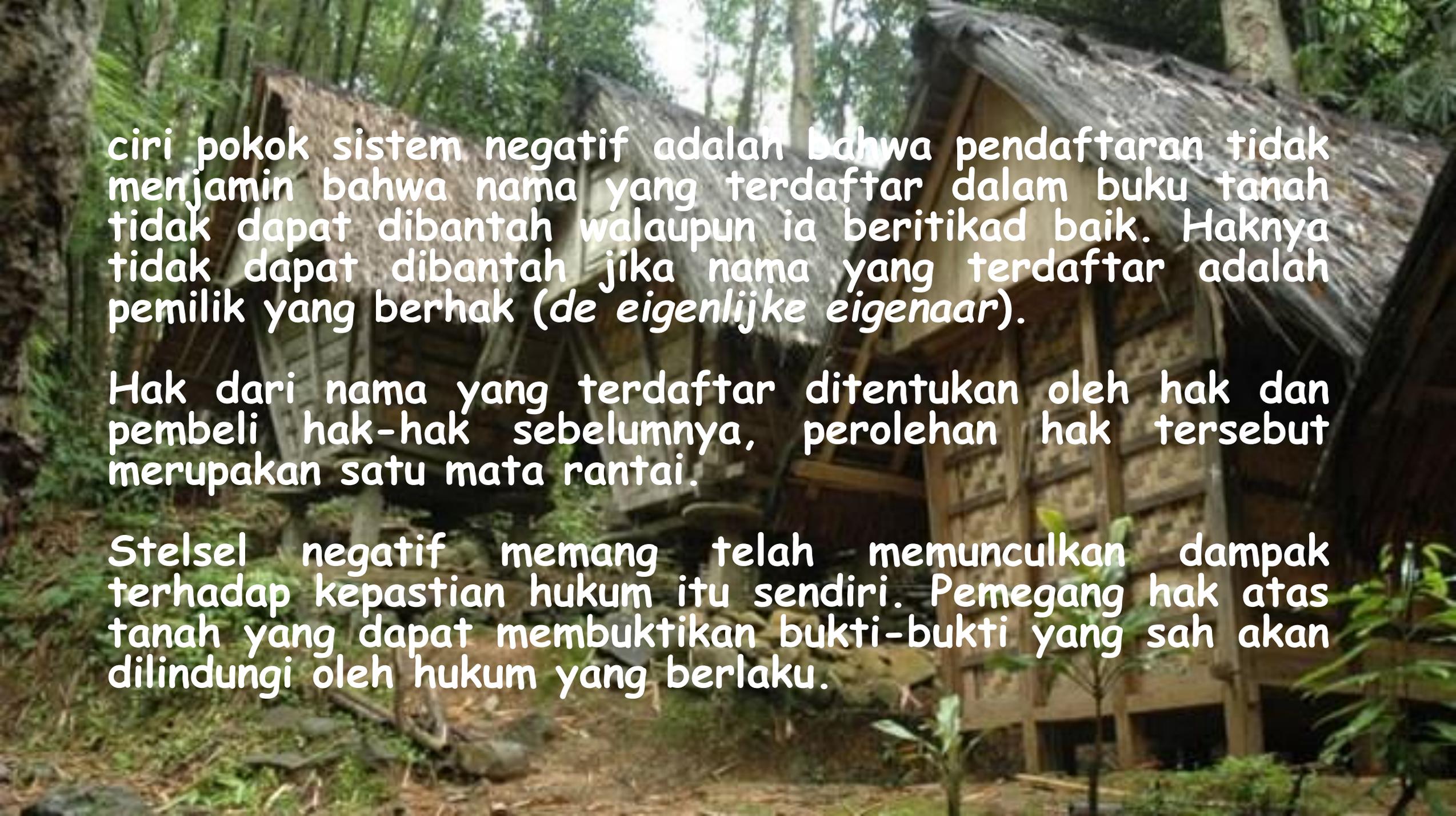
Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.



Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem Publikasi Negatif. Dalam sistem ini negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin. Walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

A traditional wooden house with a thatched roof is nestled in a lush green forest. The house is built with dark wood and has a steeply pitched roof made of dried palm leaves or similar natural materials. The surrounding area is filled with various types of trees and dense foliage, creating a vibrant and natural setting. The lighting is soft, suggesting a slightly overcast day or a shaded area within the forest.

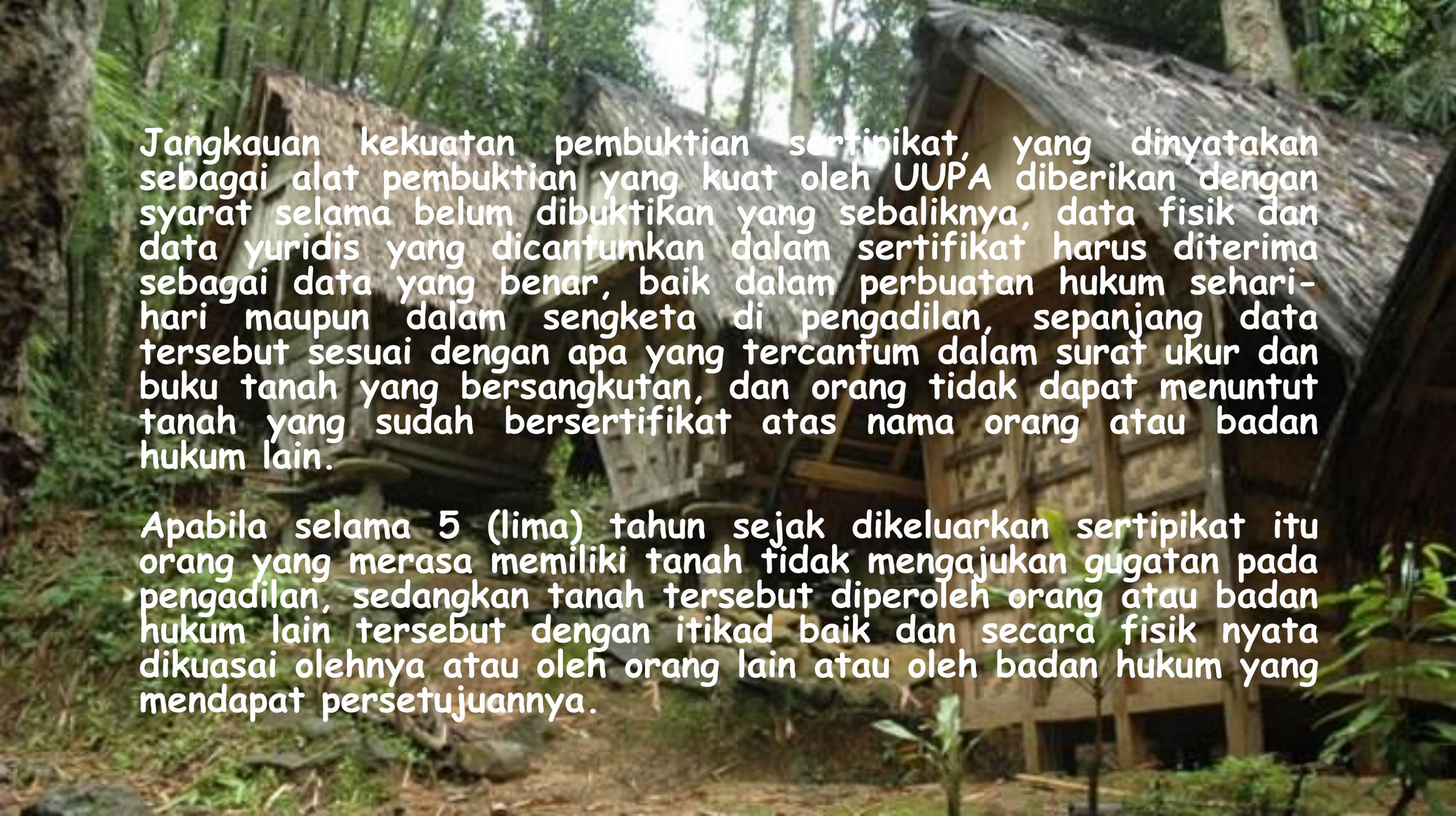
Kebaikan dari sistem negatif adalah a) adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya; b) adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan. Dalam sistem pendaftaran negatif, bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Adapun kelemahan dalam sistem negatif adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menangkal sendiri risikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya

A traditional wooden house with a thatched roof, situated in a lush, green forest. The house is built with dark wood and has a steep, gabled roof covered in dried palm fronds or similar natural materials. The surrounding area is filled with various tropical plants and trees, creating a dense and vibrant natural setting.

ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak (*de eigenlijke eigenaar*).

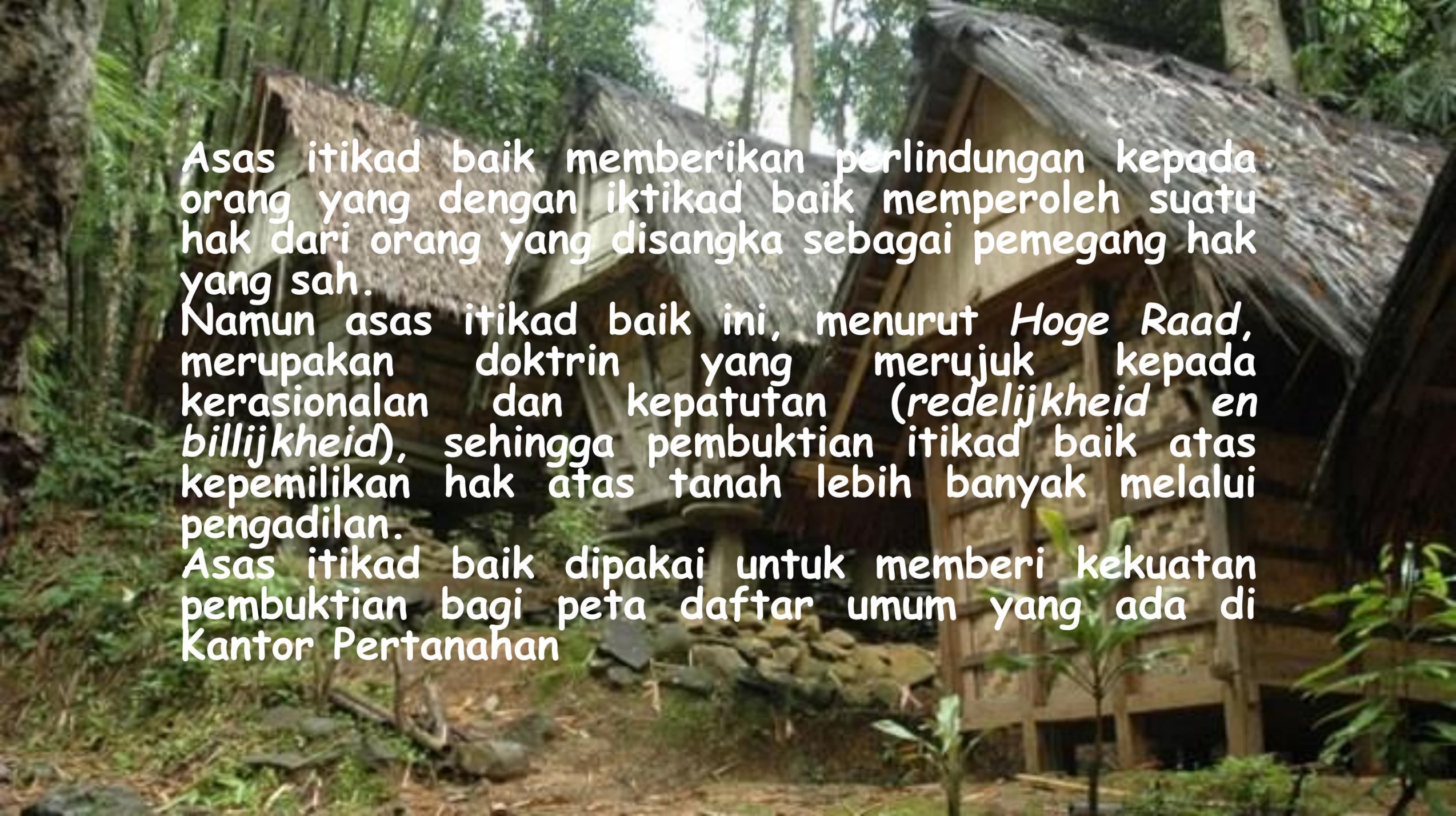
Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai.

Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku.

A traditional wooden house with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The house is made of dark wood and has a steep, gabled roof covered in dried palm fronds. The surrounding area is filled with dense tropical vegetation, including tall trees and various plants. The scene is captured in a slightly blurred, natural setting.

Jangkauan kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain.

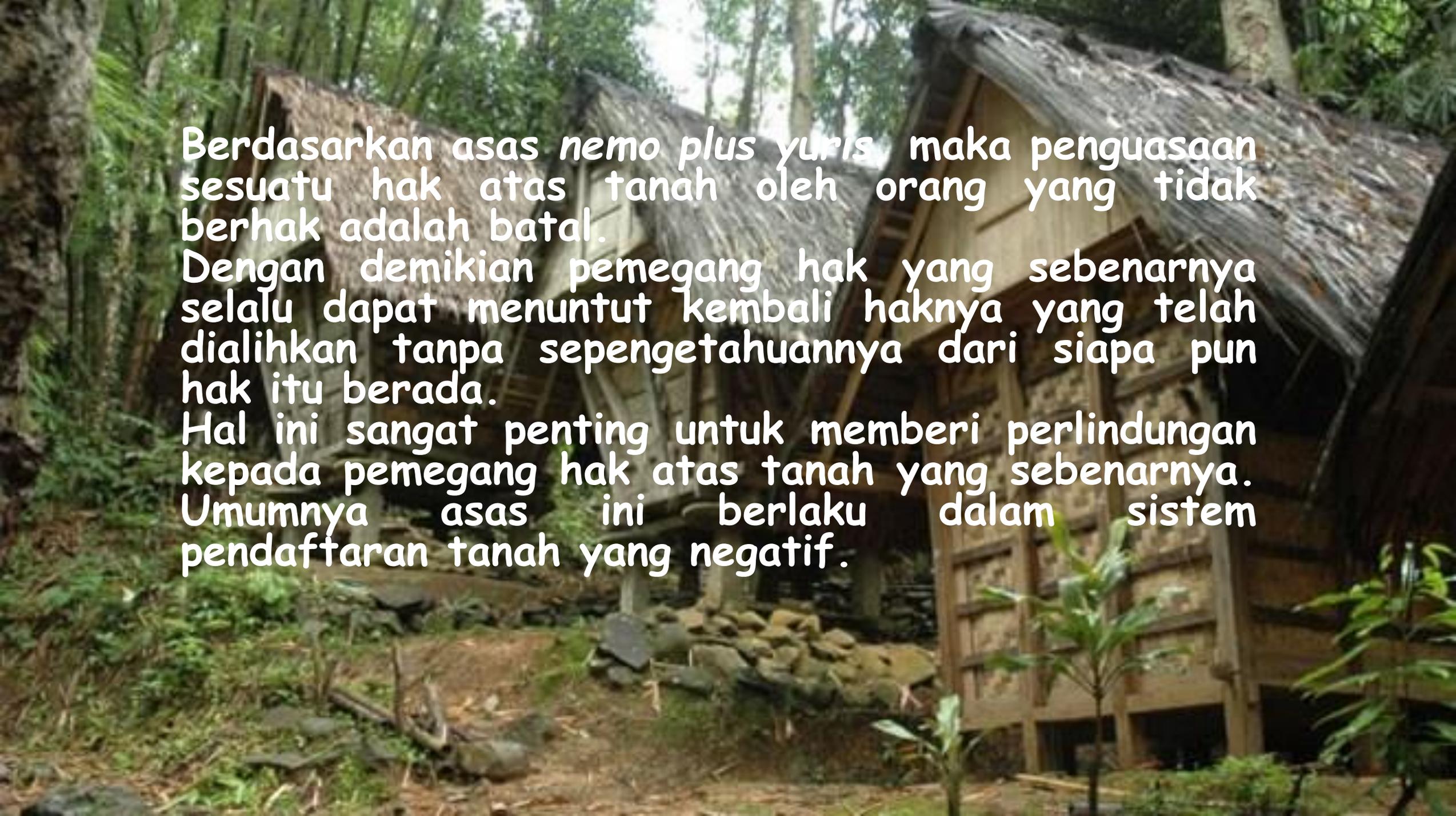
Apabila selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.

A traditional wooden house with a thatched roof, situated in a lush green forest. The house is built with dark wood and has a steeply pitched roof made of dried palm leaves or similar natural materials. The surrounding area is filled with various types of trees and dense vegetation, creating a serene and natural setting.

Asas itikad baik memberikan perlindungan kepada orang yang dengan iktikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah.

Namun asas itikad baik ini, menurut *Hoge Raad*, merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian itikad baik atas kepemilikan hak atas tanah lebih banyak melalui pengadilan.

Asas itikad baik dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan

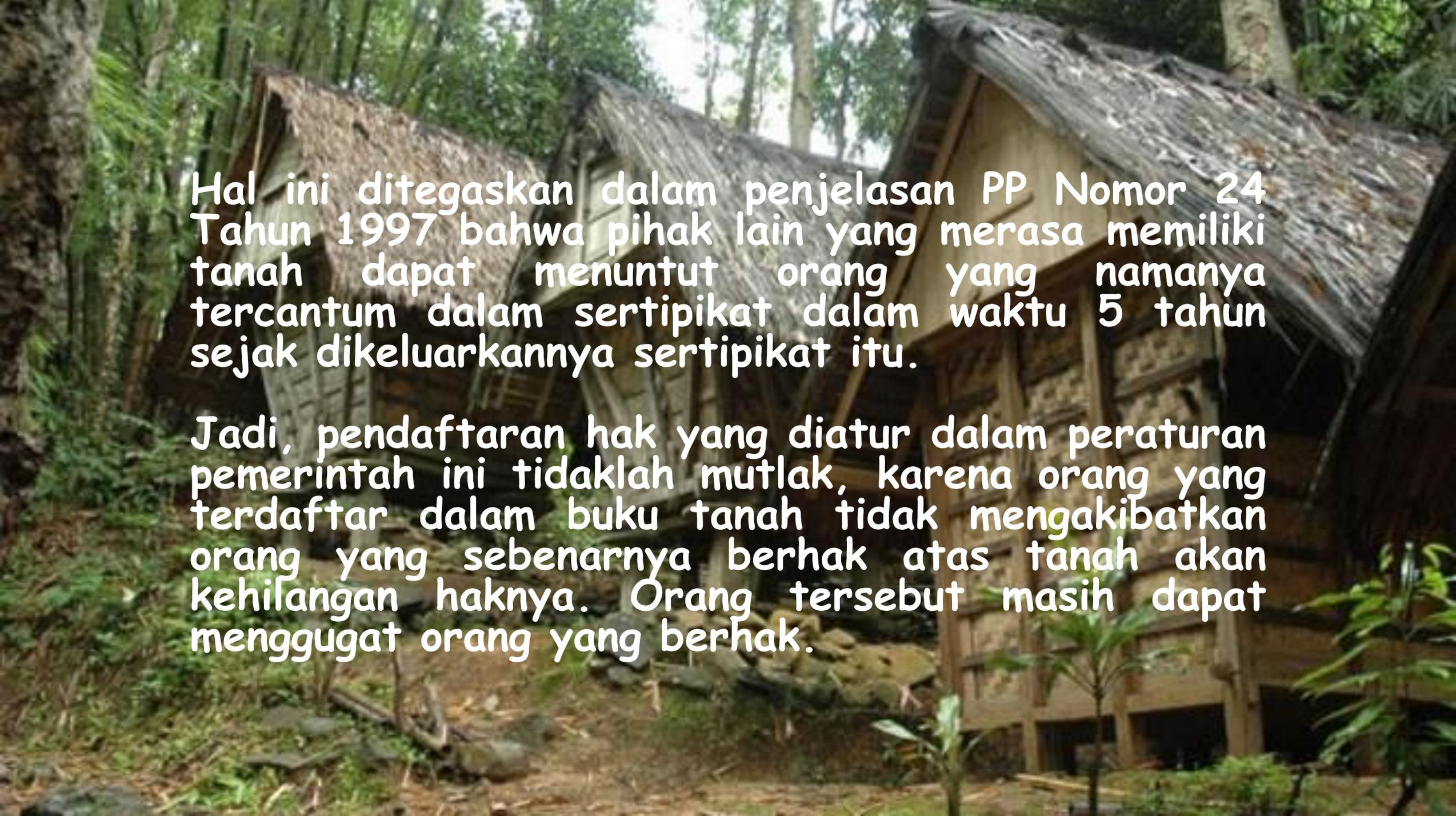
A traditional wooden house with a thatched roof, built on stilts, surrounded by lush greenery and trees. The house is the central focus of the image, with its intricate wooden structure and natural materials clearly visible. The background is filled with dense foliage, creating a sense of a rural, forested setting.

Berdasarkan asas *nemo plus iuris* maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal.

Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapa pun hak itu berada.

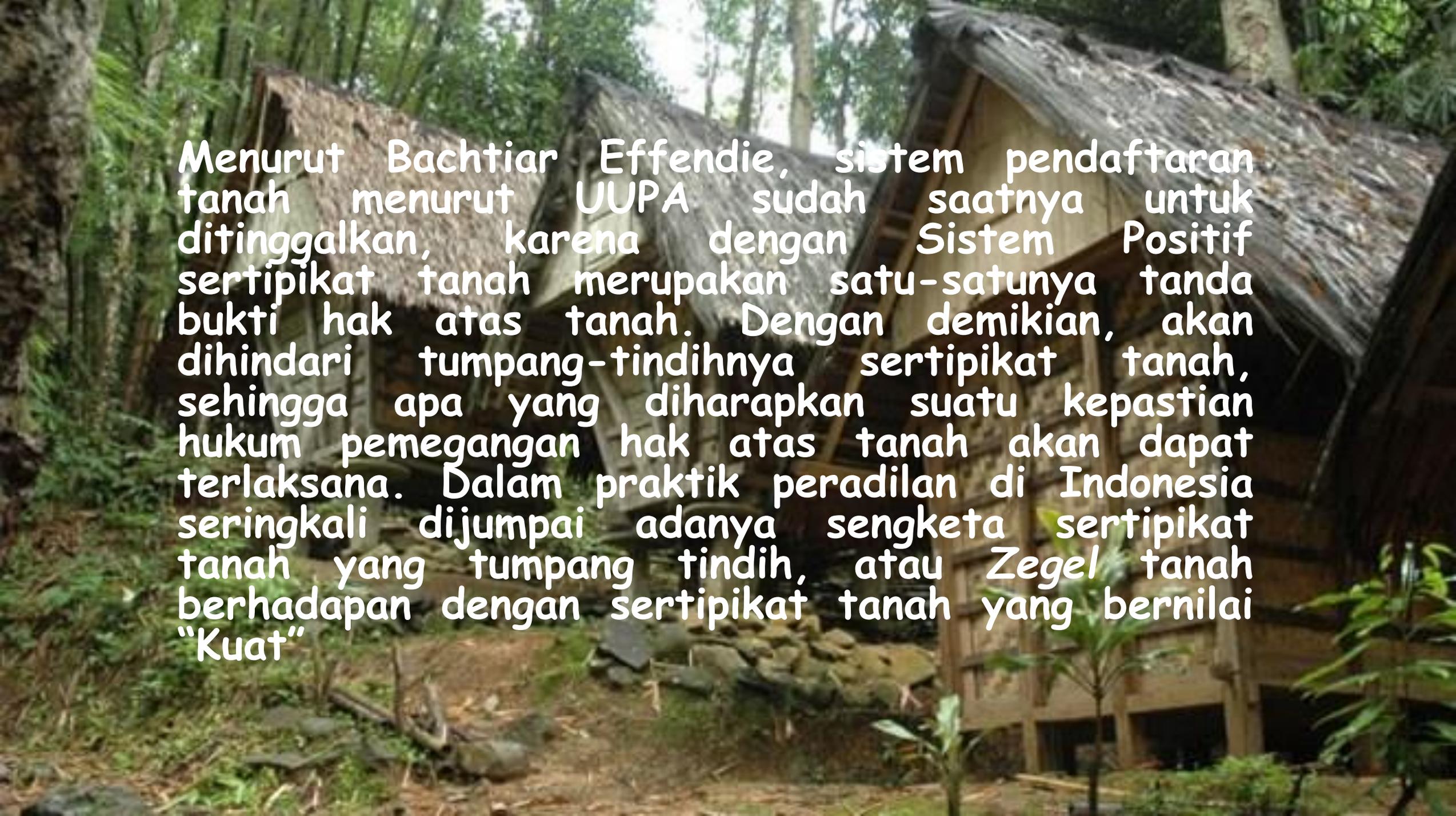
Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Umumnya asas ini berlaku dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif.

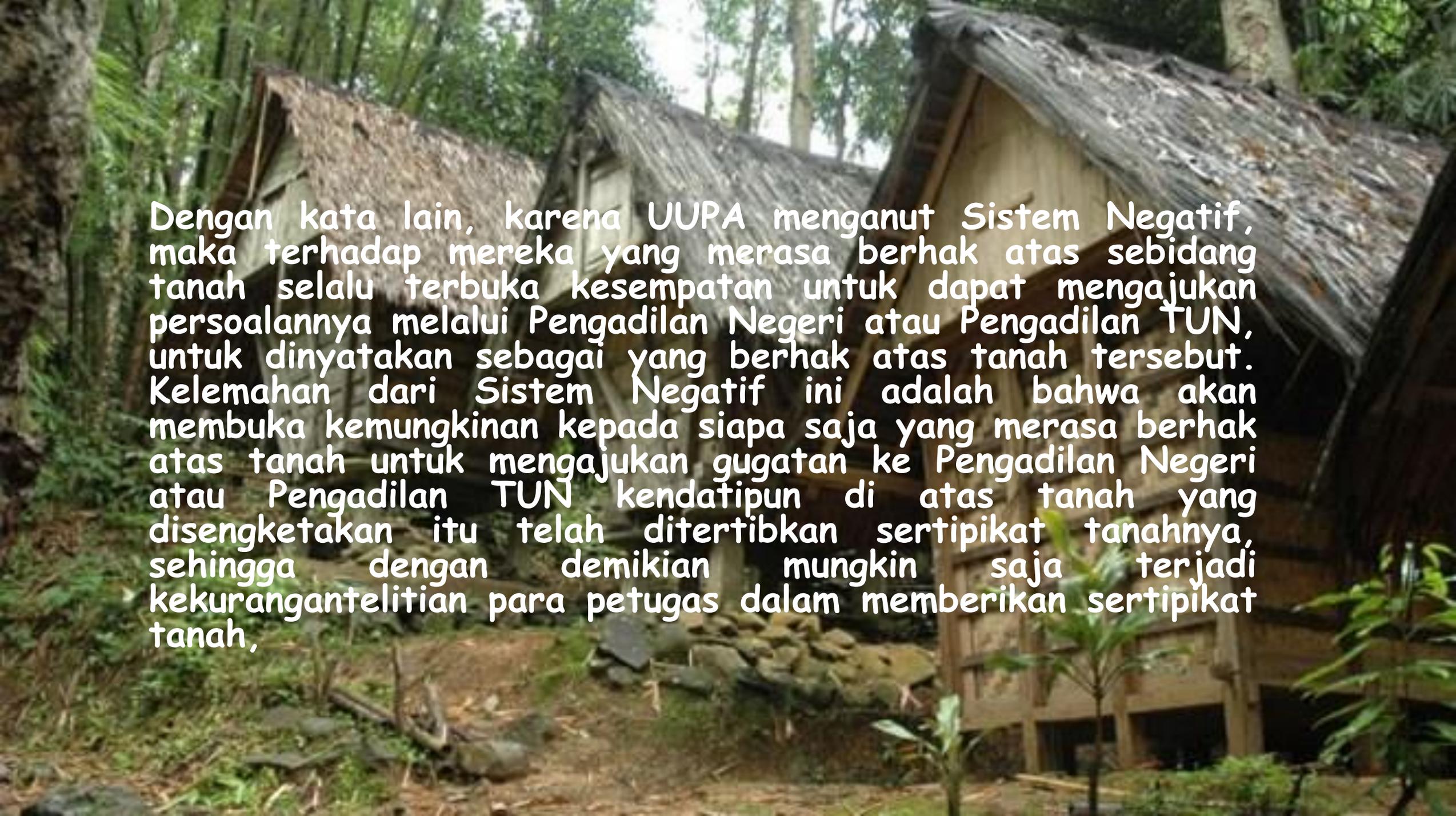


Hal ini ditegaskan dalam penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertipikat dalam waktu 5 tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu.

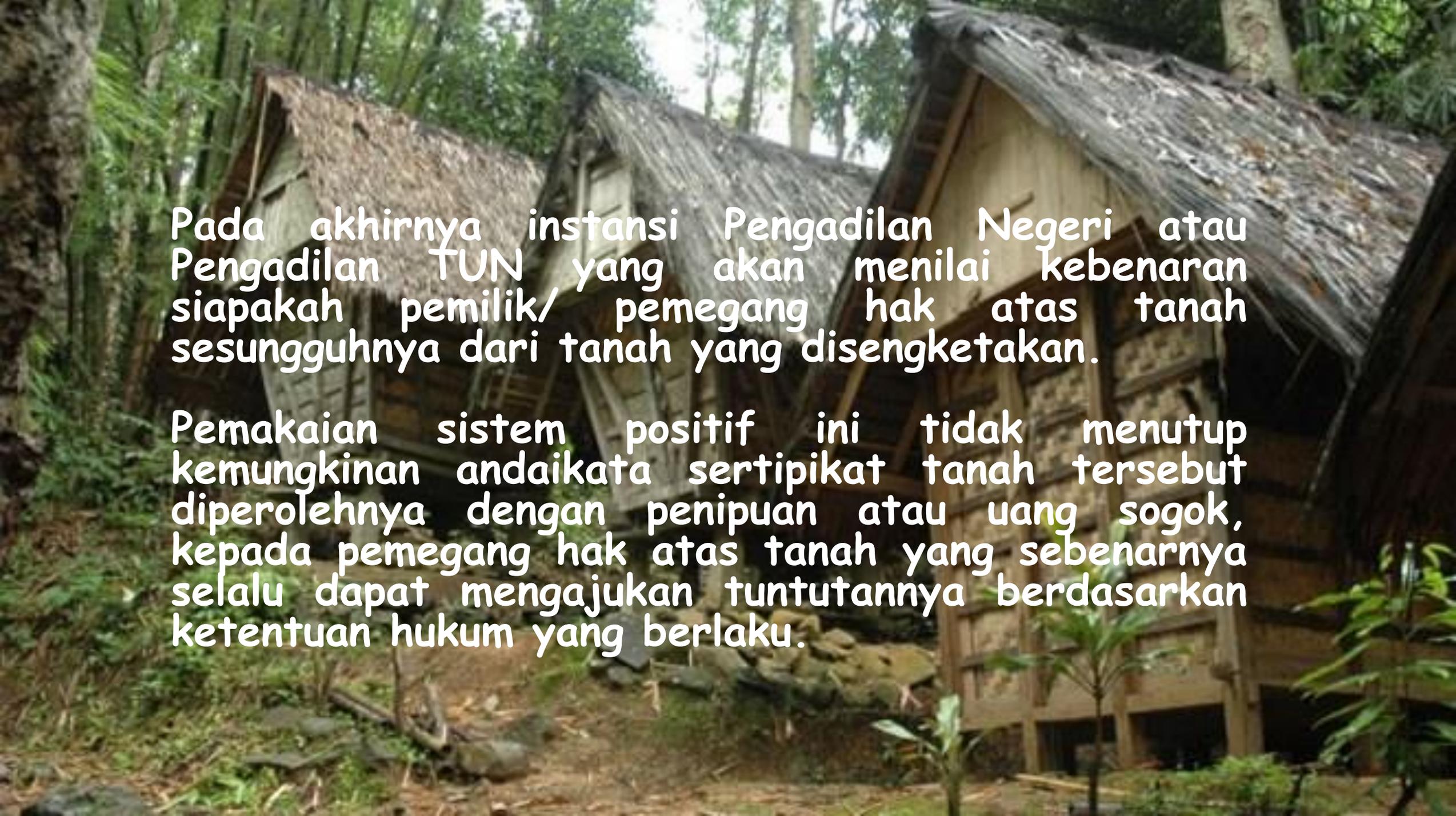
Jadi, pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang terdaftar dalam buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat orang yang berhak.



Menurut Bachtiar Effendie, sistem pendaftaran tanah menurut UUPA sudah saatnya untuk ditinggalkan, karena dengan Sistem Positif sertipikat tanah merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Dengan demikian, akan dihindari tumpang-tindihnya sertipikat tanah, sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum pemegangan hak atas tanah akan dapat terlaksana. Dalam praktik peradilan di Indonesia seringkali dijumpai adanya sengketa sertipikat tanah yang tumpang tindih, atau Zegel tanah berhadapan dengan sertipikat tanah yang bernilai "Kuat"

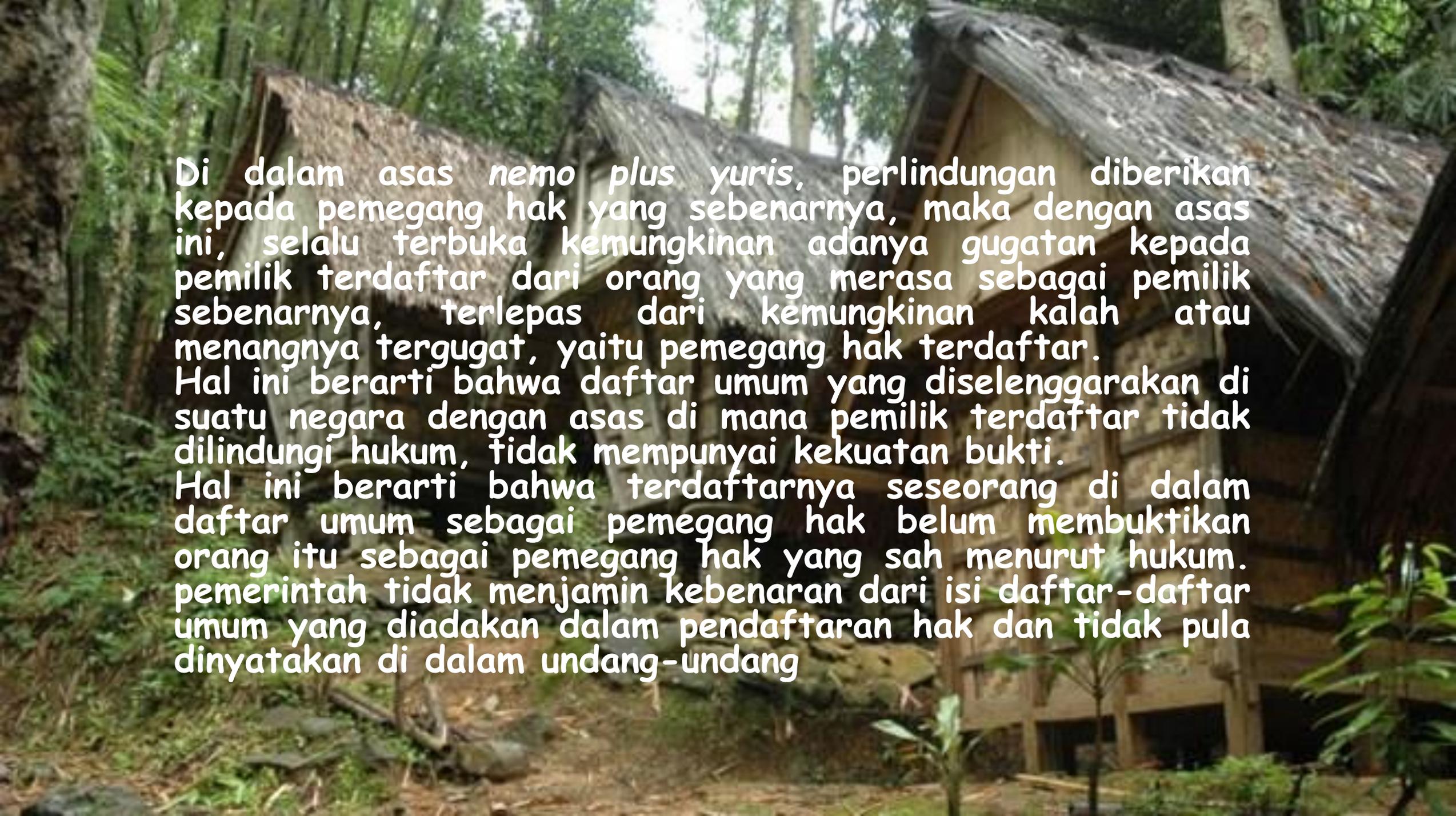


Dengan kata lain, karena UUPA menganut Sistem Negatif, maka terhadap mereka yang merasa berhak atas sebidang tanah selalu terbuka kesempatan untuk dapat mengajukan persoalannya melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan TUN, untuk dinyatakan sebagai yang berhak atas tanah tersebut. Kelemahan dari Sistem Negatif ini adalah bahwa akan membuka kemungkinan kepada siapa saja yang merasa berhak atas tanah untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan TUN kendatipun di atas tanah yang disengketakan itu telah diterbitkan sertipikat tanahnya, sehingga dengan demikian mungkin saja terjadi kekurangtelitian para petugas dalam memberikan sertipikat tanah,



Pada akhirnya instansi Pengadilan Negeri atau Pengadilan TUN yang akan menilai kebenaran siapakah pemilik/ pemegang hak atas tanah sesungguhnya dari tanah yang disengketakan.

Pemakaian sistem positif ini tidak menutup kemungkinan andaikata sertipikat tanah tersebut diperolehnya dengan penipuan atau uang sogok, kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya selalu dapat mengajukan tuntutannya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.



Di dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya, terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya tergugat, yaitu pemegang hak terdaftar. Hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan di suatu negara dengan asas di mana pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Hal ini berarti bahwa terdaptarnya seseorang di dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan di dalam undang-undang

Referensi

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, (Jakarta: Karunika, 2008)
- Tony, *Penyelesaian Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif dikantor Pertanahan Kota Batam*, 2015.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2011).