

# **PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA BERKAITAN DENGAN SISTEM STELSEL NEGATIF**

***The Principle Of Legal Certainty In The Registration Of Land Rights Transfer In Indonesia Concerning The Negative Stelsel System***

**Hasan Bayakub, Moh Nurman, Yudhistira Nugroho**

[hasanbayakub11@gmail.com](mailto:hasanbayakub11@gmail.com)

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

## **ABSTRAK**

Penelitian yang berjudul Prinsip Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia Berkaitan dengan Sistem Stelsel Negatif. Dilatarbelakangi oleh Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut prinsip stelsel negatif dengan kecenderungan positif (negative publication system with positive tendencies), yang berarti data yang tercantum dalam sertifikat tanah tidak selalu mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya dan masih memungkinkan adanya gugatan dari pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan pertama untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis tentang Prinsip Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia Berkaitan Dengan Sistem Stelsel Negatif, Kedua untuk mengetahui, memahami serta menganalisis tentang bagaimana pendaftaran peralihan hak atas tanah berkaitan dengan sistem stelsel negatif. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah Jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis aturan-aturan hukum yang berlaku, baik yang tertulis dalam perundang-undangan maupun tidak tertulis, seperti prinsip kepastian hukum. Kata Kunci: Prinsip Kepastian Hukum, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Stelsel Negatif.

## **ABSTRACT**

*This study, entitled 'The Principle of Legal Certainty in the Registration of Land Rights Transfer in Indonesia Concerning the Negative Stelsel System,' is motivated by the fact that Indonesia's land registration system adheres to the negative stelsel with positive tendencies. This means that the information contained in land certificates does not always reflect the actual legal status of the land and may still be subject to third-party claims. The objectives of this study are, first, to examine, understand, and analyze the principle of legal certainty in the registration of land rights transfer in Indonesia as it relates to the negative stelsel system; and second, to analyze how the land rights transfer registration process operates under this system. The research method employed in this thesis is normative juridical research. Normative juridical research aims to examine and analyze prevailing legal norms, both written (such as statutory law) and unwritten (such as legal principles), including the principle of legal certainty.*

**Keywords:** *Principle of Legal Certainty, Registration of Land Rights Transfer, Negative Stelsel*

## **PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk yang besar serta karakteristik sosial dan budaya yang sangat beragam. Di samping itu, Indonesia juga dianugerahi kekayaan sumber daya alam yang melimpah, salah satunya adalah tanah. Tanah memiliki fungsi

strategis dalam aspek sosial, ekonomi, dan politik masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, jaminan kepastian hukum atas kepemilikan dan peralihan hak atas tanah menjadi aspek fundamental dalam menciptakan ketertiban dan perlindungan hukum yang adil.

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia mengacu pada prinsip stelsel negatif dengan kecenderungan positif (*negative publication system with positive tendencies*). Artinya, data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap sah dan benar selama tidak ada pihak lain yang berhasil membuktikan sebaliknya melalui proses hukum. Dalam praktiknya, sistem ini kerap menimbulkan persoalan hukum, khususnya dalam konteks peralihan hak atas tanah. Sertifikat tanah memang merupakan alat bukti kuat, namun belum memiliki kekuatan absolut, karena masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak ketiga atas hak kepemilikan tersebut.

Dalam praktiknya prinsip stelsel negatif ini seringkali menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah. Meskipun sertifikat tanah dianggap sebagai alat bukti kuat, namun bukan merupakan bukti mutlak atas kepemilikan yang sah. Hal ini menimbulkan potensi sengketa antara para pihak yang berkepentingan dan berdampak pada stabilitas hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak. Kondisi tersebut menunjukkan adanya tumpang tindih antara prinsip hukum yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah dan tujuan utama pendaftaran tanah itu sendiri, yakni memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji secara mendalam bagaimana prinsip kepastian hukum dapat dijamin dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut stelsel negatif, khususnya dalam konteks peralihan hak atas tanah.

Permasalahan ini menimbulkan potensi sengketa antara pemegang hak dengan pihak lain, serta berdampak pada ketidakpastian hukum dan lemahnya perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah. Hal ini menandakan adanya kontradiksi antara prinsip hukum yang diterapkan dalam sistem pendaftaran tanah dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri, yakni untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Meskipun secara normatif Indonesia telah memiliki dasar hukum yang jelas, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam implementasinya masih banyak ditemukan kendala. Oleh sebab itu, perlu dilakukan kajian secara komprehensif terhadap prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia, khususnya dalam konteks penerapan sistem stelsel negatif. Kajian ini penting untuk mengevaluasi sejauh mana sistem yang berlaku mampu memberikan perlindungan hukum

secara efektif serta menjawab berbagai persoalan yang timbul dalam praktik pertanahan nasional.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual difokuskan pada studi tentang prinsip kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia berkaitan dengan sistem stelsel negatif. Pendekatan yang di pilih oleh penulis adalah Pendekatan Undang-Undang dan Pendekatan Konseptual. Sumber bahan hukum terdiri dari Sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode Penelitian dalam pengumpulan bahan Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Analisis bahan hukum penelitian ini melakukan analisis bahan hukum secara kualitatif, yaitu dengan mempelajari dan mengartikan norma-norma hukum yang diambil dari berbagai sumber dengan cara yang sistematis, logis, dan menyeluruh.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, negara menerapkan sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960) dan PP No. 24 Tahun 1997. Sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut sistem stelsel negatif dengan kecenderungan positif, yang berarti sertifikat tanah dianggap sah dan memiliki kekuatan pembuktian kuat selama tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Sistem ini tidak menjamin keabsahan materiil, namun memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat tanah memuat data fisik dan yuridis yang diambil dari surat ukur dan buku tanah, serta dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat sepanjang belum dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum. Sistem ini mengandalkan lima asas pendaftaran: sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Kelima asas tersebut membentuk fondasi bagi proses pendaftaran tanah yang transparan, akurat, dan inklusif. Sertifikat yang diterbitkan dianggap benar secara hukum hingga terbukti sebaliknya di pengadilan. Peralihan hak, seperti jual beli, harus dibuktikan melalui akta otentik PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memenuhi prinsip publisitas dan menjamin legalitas transaksi. Meski sertifikat memiliki

kekuatan pembuktian, ia tetap dapat dibatalkan jika terdapat bukti hukum lain yang lebih kuat.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Sistem yang dianut adalah stelsel negatif dengan kecenderungan positif, di mana sertifikat menjadi alat bukti kuat namun tidak bersifat mutlak. Meskipun sertifikat diakui secara hukum, data dalam buku tanah masih dapat dibantah oleh pihak ketiga yang memiliki bukti lebih sah. Dalam praktiknya, sistem ini menghadapi berbagai persoalan, antara lain regulasi yang belum harmonis, birokrasi yang berbelit, lemahnya infrastruktur pendaftaran, serta minimnya perlindungan terhadap hak masyarakat hukum adat. Tingginya angka sengketa tanah mencerminkan lemahnya validitas dan akurasi data pertanahan. Pejabat pendaftaran tanah cenderung pasif, hanya bertindak sebagai pencatat administratif tanpa verifikasi substantif terhadap keabsahan hak.

Ketiadaan jaminan mutlak atas data dalam sertifikat menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga keberadaan assurance fund sebagai mekanisme kompensasi menjadi penting untuk melindungi pihak beritikad baik. Oleh karena itu, terdapat kebutuhan mendesak untuk transisi menuju sistem publikasi positif yang menjamin validitas data yuridis dan fisik secara penuh. Sistem ini diharapkan dapat meningkatkan transparansi, mencegah sengketa, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif terhadap pemegang hak atas tanah. Dalam kerangka negara hukum (Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945), pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan bentuk konkret tanggung jawab negara dalam menjamin hak rakyat atas tanah dan menciptakan kepastian hukum. Hal ini juga sejalan dengan prinsip keadilan sosial dan kesejahteraan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan instrumen hukum penting dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Kepastian hukum ini terwujud melalui penerapan asas-asas pendaftaran tanah, validitas sertifikat sebagai alat bukti, serta mekanisme pendaftaran yang terbuka dan akuntabel.

## **KESIMPULAN**

Pendaftaran tanah di Indonesia berperan krusial dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sistem yang digunakan adalah stelsel negatif dengan kecenderungan positif, sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Dalam sistem ini, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat

namun tidak absolut, karena masih dapat digugat oleh pihak lain yang memiliki bukti hak yang lebih sah melalui putusan pengadilan. Kelemahan utama dari sistem ini terletak pada sifat pasif pejabat pendaftaran yang hanya menjalankan fungsi administratif tanpa verifikasi substantif terhadap keabsahan materiil dokumen. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada meningkatnya potensi sengketa tanah dan menurunnya kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan nasional. Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah saat ini belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemegang hak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- A. Andi Prajitno, 2017, *Apa dan siapa pejabat pembuat akta tanah*, CV. Perwira: Surabaya
- Aartje Tehupeiry, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group): Depok.
- Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan:Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia: Surabaya.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola: Surabaya.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, Prenadamedia Group: Jakarta.
- Ibrahim, M. Y. (2023). Karakteristik rahasia dagang sebagai hak kebendaan. Situbondo: Bashish Publishing.
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana: Jakarta.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Andy Hartanto, Hukum Pertanahan: *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Vol. 5, No. 2.

Desi Apriana dan Arifin Bur, 2021, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Vol. 5, No. 2.

Giandiva Fahlika Erizal, 2023, *Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah Yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif Pada Objek Tanah Yang Terdaftar Di Kantor Pertanahan*, Vol. 2, No. 1.