

ABSTRAKSI

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dalam praktek pendaftaran tanah yang menjadi persoalan adalah kurangnya kepercayaan masyarakat akan kebenaran data fisik dan data yuridis serta kepastian hak berdasarkan data tersebut. Padahal produk akhir pendaftaran tanah adalah terbitnya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersifat kuat.

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia terdapat dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif menganut sikap bahwa apa yang sudah terdaftar itu di jamin merefleksikan keadaan yang sebenarnya, baik tentang subyek maupun obyek haknya. Kelemahan sistem ini adalah subyek maupun obyek hak telah pasti, sehingga tertutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang merasa sebagai pemegang hak sebenarnya melakukan gugatan atau tuntutan terhadap segala sesuatu yang telah tercatat dalam sertipikat tanah tersebut.

Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, pelaksanaan pencatatan dalam pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama subyek hak, tidak mengakibatkan subyek hak yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Subyek hak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut masih dapat mempertahankan haknya dengan cara melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah. Kelemahan sistem ini adalah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab setiap saat subyek hukum yang merasa memiliki hak atau merasa haknya dilanggar pihak lain dapat melakukan gugatan terhadap pihak lain yang namanya telah terdaftar dalam sertipikat tanah.

Indonesia menganut sistem publikasi negatif, dimana pemerintah tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak dapat diartikan sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata "kuat", maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang di anut adalah negatif. Sebab jika yang di anut adalah sistem publikasi positif maka kata yang tepat adalah "mutlak". Sehingga dengan demikian sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

PP 24/1997 berusaha mengatasi kelemahan sistem negatif dengan mengukuhkan lembaga *Rechtverwerking*. Dengan diterapkannya lembaga ini, maka jika pada suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikatnya atas nama orang atau badan hukum yang memperolehnya, maka pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut tidak dapat menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Dengan penerapan lembaga *Rechtverwerking* ini, diharapkan akan tercapai tujuan pendaftaran tanah yaitu mencapai kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilik tanah.