

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Tanah

Menarik pengertian atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 1 hanya menyebutkan tentang bumi, air, dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian Wawasan Nusantara.

Perihal diberinya pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini adalah penting dikarenakan dasar utama atau sebagai objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan administrasi di atasnya yaitu pelaku dalam memberikan sertifikat.

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti “Permukaan Bumi”.⁹

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan

⁹ A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hlm. 68.

karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam – kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, diatas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu : “ Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang diatas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya”.

Dengan uraian di atas maka dapatlah dimengerti perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Pengertian tanah secara yuridis menurut Boedi Harsono telah diberikan batasan dalam Pasal 4 ayat 1 Undang – Undang Nomor 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”.

Jadi tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas,

berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁰ Tanah dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Pengertian ruang diperluas, meliputi sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara.

Wewenang penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber hak – hak atas tanah menurut penjelasan Pasal 8 UUPA, dibatasi :

1. Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa.

Jadi penggunaan atau pemanfaatan hak – hak atas tanah tidak boleh melanggar peraturan – peraturan pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa misalnya: Undang – Undang Pertambangan, Undang – Undang Kehutanan, Undang – Undang Pengairan, Peraturan Tentang Ruang Udara.

Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 2, disebutkan :

¹⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 18.

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang – Undang Dasar dan hal – hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar – besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaanya dapat dikuasakan kepada daerah – daerah swantatra dan masyarakat – masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Pada Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang – Undang Pokok Agraria, disebutkan :

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum.
2. Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut Undang – Undang ini dan peraturan – peraturan hukum yang lebih tinggi.

Sesuai dengan Ayat 2 Pasal 4, hak – hak atas tanah di atur dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria, yaitu :

a) Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

b) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c) Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

d) Hak Pakai

Adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang – undang ini.

e) Hak Sewa

Adalah merupakan hak pakai yang memiliki ciri – ciri khusus penjelasan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 10 ayat 1, sifat dan ciri – ciri tanah dengan hak sewa yaitu tidak perlu didaftarkan, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta dibawah tangan atau akta otentik, bersifat pribadi tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya, dapat diperjanjikan, tidak terputus bila hak milik dialihkan, dapat dilepaskan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dengan hak tanggungan.

f) Hak membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah daan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan

demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk pengejawantahan hak ulayat. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini kedalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah semata-mata untuk menselaraskan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan hukum adat.¹¹

C. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pengertian pendaftaran menurut harun Al Rashid, berasal dari kata *cadastre* bahasa Belanda *Kadaster* suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain – lain atas hak terhadap suatu bidang tanah.¹² Sedangkan pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono, adalah “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupaya pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah – tanah tertentu yang ada di wilayah – wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharanya”.¹³

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah “rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi

¹¹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 288.

¹² Adrian Sutedi, 2006, *Hukum berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Cipta Jaya, Jakarta, hlm. 27.

¹³ Harun Al Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 82.*

pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya”.

Berdasarkan pengertian tersebut, pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan – perubahan yang terjadi kemudian.

Jadi kegiatan pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta – peta pendaftaran dan surat ukur.
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak – hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak – hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban – beban lainnya.
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak (sertifikat)

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Tujuan tersebut kemudian mendapat dijelaskan lebih lanjut dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yaitu : untuk menjamin kepastian hukum dari hak – hak atas tanah, Undang – undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Kepastian Hukum, dimaksud meliputi :

- a. Kepastian Subyek (Pemegang Haknya)
- b. Kepastian Obyek (letak, luas dan batas – batasannya)
- c. Kepastian hak (jenis hak atas tanahnya)

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan pelindung hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak yang lain terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat tanda buktinya.
2. 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.

3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Sedang tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono secara jelas dinyatakan bahwa penjelasannya pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta – akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta – akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut “*title search*” yang dapat memakan waktu lama dan biaya.

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diperlukan yang diciptakan dan perubahan – perubahan kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan – perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar ialah register, atau disebut juga buku tanah. Buku

tanah ini disimpan di kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register (*sertificate of title*). Sistem pendaftaran tanah akan memengaruhi sistem publikasi yang digunakan pada suatu Negara. Untuk itu perlu dibahas juga tentang stelsel publikasi dalam pendafran tanah.

D. Stelsel Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah dikenal dua stelsel publikasi, yaitu stelsel publikasi positif dan stelsel publikasi negatif.

1. Stelsel Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendafran hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.¹⁴

Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak keluarga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan – keterangan yang di dalamnya tidak benar.

Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

¹⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 77.

Ciri – ciri pokok stelsel ini:¹⁵

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- b. Pejabat – pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yang menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari stelsel publikasi positif adalah :¹⁶

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya.
- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya.
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan stelsel publikasi positif adalah :

¹⁵ Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 3.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 32.

- a. Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukan jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah.
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administratif.

2. Stelsel Publikasi Negatif

Menurut stelsel ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan – keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.¹⁷

Jadi, jaminan perlindungan yang diberikan oleh stelsel publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada stelsel publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa telah dianggap memegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok stelsel ini adalah :

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari

¹⁷ Abdurahman, 1983, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, hlm. 92.

pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

- b. Pejabat pertanahan bersifat pasif, artinya tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data – data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari stelsel negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data – data tanah tersebut.

Sedangkan kelemahan dari stelsel negatif adalah :

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah.
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam.
- c. Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan

3. Stelsel Publikasi Menurut UUPA

Stelsel publikasi yang digunakan dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 Ayat 2 huruf c, Pasal 32 Ayat 2 dan Pasal 38 UUPA.

Kata “Kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekuensi bahwa segala hal yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertifikat tersebut tidak benar.

Dalam penjelasan umum butir ke 7 PP 10/1961 disebutkan bahwa pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat dari orang yang diatur dalam PP 10/1961 tidaklah positif tapi negatif.

Penjelasan umum PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam PP ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif dalam PP ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan seksama prosedur pengumpulan data yang di perlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta – peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yaang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Ini menunjukkan bahwa PP 24/1997 menggunakan stelsel publikasi negatif yang menggunakan unsur positif. Pengertian negatif disini adalah

apabila keterangan di dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan dibetulkan. Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah / Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data – data hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertifikat dilakukan pengumuman, menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas – batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara – negara yang menganut stels.

Kelemahan stelsel publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Sedangkan hukum tanah kita Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menggunakan dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Untuk mengatasi kelemahan ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rechtsverweking* yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimiliki, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanahnya tersebut. Adanya lembaga tersebut di tunjukkan dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung tanggal 10-1-1957 No. 210/K/sip/1955, tanggal 24-9-

1958 Nomor 329/K/Sip/1957, tanggal 26-11-1958 No. K/Sip/1958 dan tanggal 7-3-1959 Nomor 70/K/Sip/1959.

Ketentuan di dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan terdapat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA.

