



Analisis Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia

Davina Crysanti Aryuhanna¹, Dwivania Naila Hanifah^{2*}, Lidya Zahrania Badahda³,
Aprila Niravita⁴, Muhammad Adymas Hikhal Fikri⁵

¹⁻⁵Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

*Penulis Korespondensi: dwivanianailahanifah@gmail.com

Abstract. *This study offers an in-depth comparative assessment of land registration systems in Indonesia, Malaysia, the Netherlands, and Australia, acknowledging that variations in historical evolution, legal infrastructures, and administrative mechanisms have shaped each country's approach to land governance. These foundational distinctions play a crucial role in determining how effectively each nation provides legal certainty, secures land ownership rights, and administers land records with accuracy and efficiency. The analysis explores how differing registration models—ranging from deeds-based to title-based systems—impact levels of transparency, reliability, and public trust in land management institutions. Furthermore, the study identifies the strengths, limitations, and operational challenges within each framework, demonstrating that no single system is universally superior. Instead, the effectiveness of land registration practices depends on how well they align with the socio-legal context, institutional capacity, and administrative heritage of each region. The findings emphasize the importance of context-specific policy formulation, suggesting that land administration reforms should not merely replicate foreign models but must be adapted to local legal traditions and governance needs. Overall, this research underscores the necessity of designing land registration systems that enhance legal protection, promote efficient land administration, and strengthen the long-term security of landowners' rights across diverse jurisdictions.*

Keywords: *Australia; Indonesia; Land Administration; Land Registration System; Land Rights Protection; Legal Certainty; Malaysia; Netherlands.*

Abstrak. Studi ini menawarkan penilaian komparatif mendalam terhadap sistem pendaftaran tanah di Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia, dengan mengakui bahwa variasi dalam evolusi historis, infrastruktur hukum, dan mekanisme administratif telah membentuk pendekatan masing-masing negara terhadap tata kelola pertanahan. Perbedaan mendasar ini memainkan peran krusial dalam menentukan seberapa efektif setiap negara dalam memberikan kepastian hukum, mengamankan hak kepemilikan tanah, dan mengelola catatan pertanahan secara akurat dan efisien. Analisis ini mengeksplorasi bagaimana perbedaan model pendaftaran—mulai dari sistem berbasis akta hingga berbasis hak milik—berdampak pada tingkat transparansi, keandalan, dan kepercayaan publik terhadap lembaga pengelolaan pertanahan. Lebih lanjut, studi ini mengidentifikasi kekuatan, keterbatasan, dan tantangan operasional dalam setiap kerangka kerja, yang menunjukkan bahwa tidak ada satu sistem pun yang unggul secara universal. Sebaliknya, efektivitas praktik pendaftaran tanah bergantung pada seberapa baik praktik tersebut selaras dengan konteks sosial-hukum, kapasitas kelembagaan, dan warisan administratif masing-masing daerah. Temuan ini menekankan pentingnya formulasi kebijakan yang spesifik konteks, yang menunjukkan bahwa reformasi administrasi pertanahan tidak boleh hanya mereplikasi model asing, tetapi harus disesuaikan dengan tradisi hukum dan kebutuhan tata kelola setempat. Secara keseluruhan, penelitian ini menggarisbawahi perlunya merancang sistem pendaftaran tanah yang meningkatkan perlindungan hukum, mendorong administrasi pertanahan yang efisien, dan memperkuat keamanan jangka panjang hak-hak pemilik tanah di berbagai yurisdiksi.

Kata kunci: Administrasi Pertanahan; Australia; Belanda; Indonesia; Kepastian Hukum; Malaysia; Perlindungan Hak atas Tanah; Sistem Pendaftaran Tanah.

1. PENDAHULUAN

Tanah berperan sebagai sarana untuk mewujudkan kesejahteraan manusia. Fungsinya tidak hanya sebatas sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi faktor penting yang menunjang perkembangan berbagai aspek kehidupan, seperti ekonomi, sosial, politik, dan budaya. Oleh karena itu, tanah dan proses sertifikasinya memiliki arti yang sangat penting, terutama karena luas tanah yang dikuasai negara bersifat tetap, sementara jumlah penduduk terus meningkat

dengan pesat (Rahmadani,2021). Tanah memiliki kedudukan yang sangat vital dalam kehidupan manusia karena berfungsi ganda, yakni sebagai aset sosial (*social asset*) dan aset ekonomi (*capital asset*). Dalam konteks sosial, tanah berperan sebagai sarana yang memperkuat kohesi dan kesatuan masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Sementara itu, sebagai aset ekonomi, tanah berfungsi sebagai faktor produksi dan modal penting dalam pembangunan nasional yang harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, dengan tetap memperhatikan kelestariannya. Prinsip tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Erwin,2025).

Pada masa kini, tanah memiliki makna yang bersifat multidimensional bagi masyarakat, mencakup aspek ekonomi, sosial budaya, sosial keagamaan, hukum, politik, pertahanan, keamanan, hingga kedaulatan negara (Hutagalung, Kolkman, Verstappen, et al., 2012). Kompleksitas makna tersebut menjadikan penyelenggaraan urusan pertanahan semakin rumit dan bersifat lintas sektoral. Dari sudut pandang hak individual, kepemilikan tanah bahkan merupakan bagian integral dari hak asasi manusia, karena menyangkut hak dasar seseorang untuk menguasai dan memanfaatkan sumber daya yang menjadi penopang kehidupannya (Apriani & Bur, 2021). Oleh karena itu, setiap subjek hukum yang memperoleh hak atas tanah juga memiliki kewenangan untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, sehingga tercipta jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan dan penggunaannya (Syukur, Kurniati, & Zamil, 2024).

Hukum agraria mencakup seluruh norma hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur hubungan hukum antara para subjek hukum dalam bidang agraria. Secara substansi, hukum agraria terdiri atas berbagai cabang hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam, seperti hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, serta hukum yang mengatur penguasaan terhadap tenaga dan unsur-unsur alam lainnya. Hukum agraria memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat karena di dalamnya terdapat aturan mengenai pertanahan sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar yuridis sekaligus pilar utama hukum agraria nasional, yang menitikberatkan pada redistribusi tanah bagi petani miskin, penegakan fungsi sosial tanah, serta pembatasan dominasi sektor swasta dalam bidang agraria (Sukmawati,2022).

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dalam pemeliharannya (Zakie,2021). Melalui pendaftaran hak atas tanah, setiap pemegang hak memperoleh perlindungan administratif yang menjamin legalitas kepemilikan dan pemanfaatan tanahnya. Dengan demikian, apabila seluruh bidang tanah telah terdaftar dan digunakan sesuai dengan peruntukannya, maka secara yuridis telah tercapai kepastian hak atas tanah. Kondisi ini tidak hanya memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak, tetapi juga berkontribusi dalam mengurangi berbagai permasalahan pertanahan, terutama yang berkaitan dengan sengketa penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta berpotensi meningkatkan nilai ekonomi tanah seiring waktu karena adanya bukti kepemilikan yang sah.

Di berbagai negara, seperti Indonesia, Malaysia, Australia, dan Belanda, kebijakan mengenai pendaftaran tanah dirumuskan tidak semata-mata untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah bagi individu maupun badan hukum, tetapi juga bertujuan untuk mewujudkan stabilitas ekonomi melalui terciptanya iklim investasi yang kondusif serta mengurangi potensi konflik sosial yang dapat timbul akibat sengketa kepemilikan atau pemanfaatan tanah. Meskipun demikian, tingkat efektivitas implementasi kebijakan tersebut sangat bergantung pada sejumlah prasyarat kelembagaan dan struktural, antara lain keberadaan sistem hukum yang kuat dan konsisten, pemanfaatan teknologi informasi mutakhir guna mendukung digitalisasi administrasi pertanahan, serta partisipasi aktif masyarakat dalam memahami pentingnya pendaftaran tanah secara resmi. Keterbatasan dalam aspek-aspek tersebut dapat mempengaruhi capaian kebijakan secara keseluruhan, khususnya dalam upaya membangun sistem administrasi pertanahan yang berkeadilan, transparan, efisien, dan berkelanjutan sebagai instrumen utama dalam penyelenggaraan tata kelola pertanahan yang modern dan akuntabel.

Berdasarkan uraian di atas, muncul pertanyaan yang lebih mendalam mengenai bagaimana perbedaan mendasar antara sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia, mengingat setiap negara memiliki latar belakang sejarah, sistem hukum, serta pendekatan administrasi pertanahan yang berbeda. Perbedaan tersebut tentunya berimplikasi terhadap cara masing-masing negara dalam memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, serta efisiensi dalam pengelolaan administrasi

pertanahan. Oleh karena itu, menjadi penting untuk dikaji pula kelebihan dan kekurangan dari masing-masing sistem pendaftaran tanah di negara-negara tersebut.

2. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dalam menganalisis perbandingan kebijakan pendaftaran tanah antara Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia dalam pengelolaan sumber daya tanah. Data yang digunakan bersumber dari berbagai referensi seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, serta kebijakan terkait sistem pertanahan di keempat negara tersebut. Melalui pendekatan ini, penelitian bertujuan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai perbandingan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia, sekaligus menawarkan rekomendasi kebijakan yang lebih efektif bagi sistem pertanahan Indonesia. Pengumpulan data dilakukan melalui situs resmi pemerintah dan perpustakaan hukum.

3. PEMBAHASAN

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat penting dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, serta penggunaan tanah, termasuk dalam mengatasi berbagai persoalan pertanahan yang kompleks. Melalui proses pendaftaran tanah, negara berfungsi untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian hukum. Selain itu, pendaftaran tanah juga berperan sebagai instrumen penataan penguasaan dan pemilikan tanah, serta sebagai alat pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan rencana tata ruang dan peruntukannya. Dalam kerangka administrasi pertanahan, sistem pendaftaran tanah menjadi unsur yang sangat krusial karena menentukan keteraturan, efisiensi, dan legitimasi dalam pengelolaan sumber daya agraria di suatu negara. Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) (Manthovani, 2017). Perbedaan dua sistem pendaftaran tanah ini tergantung sampai dimana perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang beritikad baik, dalam hal demikian apabila ternyata bahwa hasil pendaftaran itu tidak benar (Apriani, 2021).

Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) mengacu pada sistem publikasi pendaftaran negatif. Dalam sistem pendaftaran tanah ini, negara tidak memberikan jaminan atas kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat tanah. Petugas pendaftaran tanah memiliki

peran yang bersifat pasif, yakni hanya menerima dan mencatat data tanpa melakukan verifikasi atau identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak. Akta tanah dalam sistem ini berfungsi sebagai alat bukti peristiwa atau perbuatan hukum yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, namun tidak bersifat mutlak. Setiap perubahan yang berkaitan dengan peralihan hak atau peristiwa hukum lainnya harus dituangkan kembali dalam bentuk akta baru, dan tanggung jawab untuk mendaftarkan perubahan tersebut berada pada pemegang sertifikat tanah. Oleh karena itu, sertifikat tanah tidak memiliki kekuatan pembuktian yang absolut, karena negara tidak menjamin kebenaran data yuridis maupun data fisik yang tercantum di dalamnya. Apabila terdapat ketidaksesuaian atau kesalahan dalam isi sertifikat, maka perbaikan hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Dimas,2021).

Sedangkan, sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) mengacu pada sistem publikasi pendaftaran positif. Dalam sistem pendaftaran tanah ini, kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat tanah dijamin oleh negara, dan petugas pendaftaran tanah berperan secara aktif sebagai perpanjangan tangan pemerintah. Petugas memiliki kewenangan untuk melakukan identifikasi dan verifikasi terhadap bidang tanah yang akan didaftarkan guna memastikan pihak yang paling berhak atas tanah tersebut. Proses pendaftaran tanah dilakukan melalui serangkaian tahapan pemeriksaan terhadap keabsahan data dan informasi yang tercantum dalam akta, termasuk hak-hak maupun beban yang melekat pada tanah seperti hak tanggungan, hak sewa, atau hak gadai. Setelah seluruh data dinyatakan benar dan lengkap, barulah dilakukan pencatatan dan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah bagi pemilik tanah. Sertifikat yang diterbitkan dalam sistem ini memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan tidak dapat digugat kepemilikannya, meskipun di kemudian hari terdapat klaim dari pihak lain yang mengaku memiliki alas hak yang lebih kuat. Negara menjamin keabsahan data yuridis dan fisik yang tercantum dalam sertifikat tersebut, serta bertanggung jawab memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan apabila terjadi kekeliruan dalam penerbitan sertifikat tanah (Dimas,2021).

Indonesia sendiri menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) sebagaimana digunakan di PP 10/1961 dan PP 24/97 adalah sistem negatif dengan tendensi positif atau *desclut Quasi Positif*. Sistem ini tidak sepenuhnya bersifat negatif murni, karena pendaftaran tanah di Indonesia menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun demikian, sistem ini tetap membuka ruang hukum bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan atau gugatan terhadap diterbitkannya Sertifikat Hak

Atas Tanah (SHAT) apabila terdapat bukti yang menunjukkan ketidaksesuaian data. Sertipikat tanah dalam konteks ini dianggap benar dan sah, termasuk oleh hakim, sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya atau tidak terdapat pihak lain yang menentang dengan membawa dokumen pendukung seperti petuk, bukti pembayaran pajak bumi, atau kutipan letter C. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kekeliruan atau terbitnya dua sertipikat atas bidang tanah yang sama, maka penyelesaiannya menjadi kewenangan pengadilan, yang akan menentukan keabsahan sertipikat berdasarkan fakta hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Syukur,2024).

Sistem Pendaftaran Tanah di Malaysia

Malaysia memiliki undang-undang pertanahan yang didasarkan pada Sistem Torrens, yang diperkenalkan oleh kolonialis Inggris. Undang-undang tersebut dilaksanakan melalui Kode Tanah Nasional Tahun 1965 (*National Land Code/NLC 1965*) yang berlaku secara nasional, dengan pengecualian bagi wilayah Sabah dan Sarawak. Sebelum masa pendudukan Inggris, negara-negara Melayu telah memiliki sistem hukum pertanahan tersendiri yang berlandaskan pada hukum adat dan prinsip-prinsip hukum Islam, yang mengatur hubungan antara masyarakat dengan tanah serta hak-hak kepemilikan yang diakui secara tradisional. Sistem Torrens yang diterapkan dalam pendaftaran tanah di Malaysia merupakan sistem hukum pertanahan yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai elemen sentral dalam menentukan, membuktikan, dan melindungi hak serta kepentingan seseorang terhadap suatu bidang tanah. Dalam sistem ini, daftar pendaftaran tanah memiliki kekuatan hukum yang mutlak, di mana setiap informasi yang tercantum di dalamnya dianggap benar dan dijamin keabsahannya oleh negara. Prinsip utama yang menjadi dasar sistem ini adalah “*the register is everything*” dan asas “*indefeasibility of title*” yang menegaskan bahwa kepemilikan yang telah terdaftar tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam keadaan tertentu yang diatur oleh peraturan perundang-undangan (Mukni,2024).

Sistem Torrens didasarkan pada dua prinsip fundamental, yaitu Prinsip Cermin (*Mirror Principle*) dan Prinsip Tabir (*Curtain Principle*). Prinsip Cermin menggambarkan bahwa daftar kepemilikan tanah berfungsi seperti cermin yang memantulkan seluruh informasi penting dan relevan terkait status hukum tanah, termasuk hak milik, beban, dan pembatasan yang melekat padanya. Seluruh data tersebut harus tercatat secara lengkap dan akurat sehingga dapat diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, pemegang gadai, atau lembaga keuangan, tanpa memerlukan pemeriksaan tambahan terhadap keabsahan data. Sementara itu, Prinsip Tabir menunjukkan bahwa daftar kepemilikan tanah berperan sebagai tirai yang menutupi riwayat kepemilikan sebelumnya, sehingga pihak yang melakukan transaksi tanah

tidak perlu menelusuri catatan historis atas kepemilikan sebelumnya karena daftar tersebut telah mencerminkan kondisi hukum terkini yang diakui oleh negara (Syahputra,2025).

Sistem Pendaftaran Tanah di Belanda

Sistem pendaftaran tanah di Belanda merupakan salah satu model yang menonjol dalam penerapan administrasi pertanahan modern karena melibatkan dua lembaga penting, yaitu Kantor Kadaster dan notaris, yang memiliki peran saling melengkapi dalam menjamin keabsahan dan keteraturan setiap transaksi pertanahan. Kantor Kadaster bertanggung jawab dalam memelihara daftar umum pendaftaran tanah, mengelola peta kadaster, serta melakukan pengukuran dan survei yang diperlukan untuk memastikan keakuratan data fisik bidang tanah. Selain itu, lembaga ini juga memiliki kewenangan administratif dan keuangan, termasuk dalam pemberian ganti rugi terkait pendaftaran tanah. Di sisi lain, notaris berperan sentral dalam aspek yuridis, karena setiap peralihan, pembebanan, atau penghapusan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, atau pemberian hipotek, wajib dituangkan dalam akta otentik notaris. Setelah akta tersebut disepakati dan ditandatangani oleh para pihak, notaris berkewajiban untuk mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Kadaster agar tercatat dalam register publik sebagai dasar perubahan data kepemilikan yang sah (Zamil,2022).

Dalam praktiknya, sistem pendaftaran tanah di Belanda dikenal sebagai sistem negatif moderat, yaitu sistem yang pada dasarnya tidak memberikan jaminan kepemilikan secara mutlak kepada pihak yang terdaftar, namun tetap menjamin tingkat keamanan hukum yang sangat tinggi terhadap setiap pengalihan hak. Hal ini disebabkan karena akta notaris berfungsi sebagai dasar hukum yang kuat, sementara Kadaster memastikan validitas administratif dan teknis dari data kepemilikan melalui integrasi antara peta dan register tanah. Sistem ini sering disebut sebagai sistem campuran yang mengkombinasikan unsur pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan pendaftaran hak (*registration of titles*) dalam kerangka sistem negatif moderat. Keunggulan sistem Belanda terletak pada keseimbangan antara profesionalisme notaris dan pengawasan administratif oleh Kadaster, yang menciptakan transparansi, akuntabilitas, serta efisiensi tinggi dalam administrasi pertanahan. Dengan mekanisme tersebut, meskipun negara tidak secara eksplisit menjamin kebenaran materiil data kepemilikan, risiko terjadinya kesalahan pendaftaran atau sengketa hak atas tanah dapat diminimalkan secara signifikan melalui sistem kerja yang tertata dan pengawasan yang ketat (Hutagalung,2012).

Sistem Pendaftaran Tanah di Australia

Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang bersifat mutlak di Australia dikenal dengan sistem Torrens, sedangkan di Jerman disebut Grundbuch. Sistem Torrens pertama kali diperkenalkan oleh Sir Robert Torrens di Australia Selatan pada tahun 1858 sebagai respons

terhadap kerumitan dan biaya tinggi dalam sistem pendaftaran tanah sebelumnya. Sebelum penerapan sistem ini, proses jual beli tanah di Australia mengharuskan calon pembeli untuk memeriksa keabsahan sertipikat secara manual di Kantor Pertanahan, yang tidak hanya memakan waktu tetapi juga sering menimbulkan ketidakpastian hukum. Melalui sistem Torrens, negara mengambil peran aktif dalam menjamin validitas sertipikat tanah yang telah terdaftar, sehingga masyarakat tidak lagi perlu melakukan pemeriksaan ulang terhadap hak kepemilikan. Sistem ini memiliki karakteristik utama berupa *security of title*, yakni jaminan hukum terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar, serta perlindungan dari klaim pihak ketiga. Selain itu, sistem Torrens juga meminimalkan keterlambatan administratif dan biaya berlebihan dengan menyederhanakan proses peralihan hak tanpa mengurangi tingkat ketelitian. Jika ditemukan sertipikat yang diperoleh melalui pemalsuan atau penipuan, negara memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan melalui dana asuransi pertanahan, yang dananya bersumber dari persentase harga tanah (Zamil,2022).

Sistem pendaftaran tanah ini diatur melalui Land Titles Act 1925 yang berlaku di wilayah Australian Capital Territory (ACT) dan menjadi dasar utama bagi penyelenggaraan administrasi pertanahan modern. Dalam kerangka hukum tersebut, sistem Torrens menempatkan registrasi sebagai bukti hukum sah atas kepemilikan tanah, menggantikan fungsi sertifikat fisik sebagai alat pembuktian utama. Pengelolaan registrasi dilakukan oleh Registrar-General, yang bertugas mencatat setiap transaksi, perubahan hak, maupun beban yang melekat pada tanah seperti hipotek atau hak tanggungan. Setiap catatan registrasi mencerminkan kondisi yuridis dan administratif tanah secara akurat serta dapat diakses oleh publik yang memerlukan informasi kepemilikan. Penerapan sistem ini memperlihatkan pentingnya keakuratan dan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan, sekaligus menunjukkan bagaimana sistem administrasi berbasis registrasi mampu menciptakan mekanisme yang efisien dalam pengaturan hak atas tanah di Australia (Mahardhika,2024).

Tabel 1. Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia.

Aspek	Indonesia	Malaysia	Belanda	Australia
Dasar Hukum	- UUPA (Pasal 19 ayat (2)) - PP No. 10 Tahun 1961 - PP No. 24 Tahun 1997	National Land Code (NLC) 1965	Aturan Kadaster dan hukum notariat Belanda	Land Titles Act 1925 (ACT)

Jenis Sistem	Sistem Pendaftaran Hak (<i>Registration of Titles</i>)	Sistem Torrens (<i>Registration of Titles</i>)	Campuran antara <i>registration of deeds</i> dan <i>registration of titles</i>	Sistem Torrens (<i>Registration of Titles</i>)
Sistem Publikasi	Negatif bertendensi positif (<i>quasi positive</i>)	Positif murni (<i>indefeasible title</i>)	Negatif moderat	Positif murni (<i>indefeasible title</i>)
Jaminan Negara atas Kebenaran Data	Tidak menjamin sepenuhnya, tetapi sertifikat menjadi alat bukti kuat hingga dibuktikan sebaliknya	Negara menjamin sepenuhnya kebenaran data dalam register	Negara tidak menjamin mutlak, tetapi keamanan hukum tinggi karena kombinasi peran Kadaster dan notaris	Negara menjamin sepenuhnya kebenaran data dalam register
Lembaga/Pejabat yang Berwenang	Kantor Pertanahan (BPN)	Pejabat Pendaftaran Tanah di bawah National Land Office	Kantor Kadaster dan Notaris	Registrar-General
Peran Pejabat Pendaftaran	Bersifat semi-aktif (melakukan verifikasi terbatas)	Bersifat aktif, melakukan verifikasi dan menjamin validitas	Kadaster: administratif dan teknis Notaris: aspek yuridis dan pendaftaran akta	Bersifat aktif, melakukan pencatatan dan verifikasi penuh
Kekuatan Sertipikat	Alat bukti kuat, namun dapat digugat bila terbukti tidak benar	Mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam keadaan khusus	Tidak mutlak, tetapi sangat kuat karena ada akta otentik dan pengawasan administratif	Mutlak, menjadi bukti hukum sah atas kepemilikan
Prinsip Utama Sistem	Kepastian hukum dan perlindungan hak, tetapi tetap membuka ruang gugatan	- <i>Mirror Principle</i> (data mencerminkan keadaan hukum tanah) - <i>Curtain Principle</i> (tidak perlu menelusuri riwayat)	Integrasi peta, register, dan akta notaris untuk menjamin validitas	<i>Security of title</i> dan <i>state guarantee</i> .

	kepemilikan)			
Kelebihan	Menjamin kepastian hukum tanpa menghapus hak keberatan masyarakat.	Memberikan kepastian hukum mutlak dan efisiensi tinggi.	Mengutamakan profesionalisme dan akurasi administratif, transparan.	Proses cepat, efisien, dan pasti dengan jaminan negara
Kekurangan	Masih memungkinkan sengketa ganda dan gugatan terhadap sertipikat.	Tidak fleksibel terhadap koreksi kesalahan setelah pendaftaran.	Tidak menjamin kebenaran materiil sepenuhnya	Bergantung pada keakuratan awal pendaftaran.

Sumber: Analisis Penulis 2025 (diolah dari berbagai sumber)

4. PENUTUP

Kesimpulan

Pendaftaran tanah merupakan aspek fundamental dalam tata kelola agraria yang memiliki peranan strategis dalam memberikan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan pengelolaan administrasi pertanahan yang efektif. Sistem pendaftaran tanah di berbagai negara, termasuk Indonesia, Malaysia, Belanda, dan Australia, mengadopsi pendekatan yang berbeda-beda, mencerminkan latar belakang sejarah hukum, sistem hukum nasional, dan karakteristik administrasi pertanahan masing-masing. Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak dengan karakteristik quasi-positif yang memberikan perlindungan hukum melalui sertifikat hak yang kuat, namun tetap membuka ruang gugatan berdasarkan bukti yang ada. Malaysia dan Australia menerapkan sistem Torrens yang menekankan pada prinsip jaminan kepemilikan mutlak dan efisiensi administrasi, sementara Belanda mengoperasikan sistem campuran yang memadukan aspek pendaftaran akta dan pendaftaran hak secara moderat dengan peranan aktif dari notaris dan kantor kadaster.

Persamaan di antara keempat sistem tersebut adalah tujuan utama pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hak, perlindungan hukum, serta efisiensi dalam pengelolaan data pertanahan yang mendukung pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat. Meski demikian, tiap sistem memiliki kelebihan dan tantangan masing-masing, terutama berkaitan dengan keterlibatan negara dalam menjamin kebenaran data pendaftaran dan mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah. Sistem Torrens menawarkan jaminan kepemilikan yang kuat dengan kompensasi jika terjadi kesalahan, sedangkan sistem campuran Belanda menjaga keseimbangan pengawasan administratif dan yuridis. Sistem quasi-positif Indonesia, meskipun

memberi sertifikat dengan kekuatan pembuktian, membutuhkan peningkatan dalam mengatasi tantangan gugatan hukum dan memperkuat perlindungan hak masyarakat.

Dalam konteks pengembangan kebijakan pertanahan, analisis komparatif ini menggarisbawahi pentingnya adaptasi sistem pendaftaran tanah yang sesuai dengan kondisi hukum dan sosial budaya masing-masing negara. Peningkatan mutu sistem pendaftaran tanah harus didukung dengan inovasi administratif, perbaikan kerangka hukum, serta pelibatan pemangku kepentingan untuk menciptakan kepastian dan keadilan hukum yang berkelanjutan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi administratif, tetapi menjadi instrumen efektif dalam pengelolaan sumber daya agraria sekaligus mendorong pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara luas.

Saran

Dalam rangka meningkatkan efektivitas dan keandalan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, perlu dilakukan penguatan sistem informasi dan proses verifikasi data baik fisik maupun yuridis dengan memanfaatkan teknologi modern seperti sistem informasi geografis (SIG). Selain itu, percepatan reformasi menuju sistem publikasi positif sangat dianjurkan agar negara dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang mutlak atas data pendaftaran tanah, sehingga perlindungan hak atas tanah menjadi lebih kuat dan mengurangi potensi sengketa. Harmonisasi regulasi yang terkait dengan pendaftaran tanah juga penting untuk menghindari tumpang tindih kewenangan dan menyederhanakan prosedur administratif agar lebih transparan dan mudah diakses masyarakat. Koordinasi yang lebih baik antar lembaga, baik pemerintah pusat maupun daerah, serta pelibatan aktif masyarakat dan pemangku kepentingan, juga menjadi faktor kunci keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah. Edukasi dan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah perlu ditingkatkan guna mendorong partisipasi dan kesadaran hukum masyarakat. Selain itu, pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan adil harus terus diperkuat, dengan peran strategis pengadilan dan lembaga penyelesaian sengketa lain dalam menangani kasus tumpang tindih maupun sertifikat ganda. Terakhir, evaluasi dan monitoring berkelanjutan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah perlu dilakukan secara rutin untuk mengidentifikasi kendala dan merumuskan kebijakan perbaikan yang responsif terhadap perkembangan sosial, ekonomi, dan teknologi. Dengan langkah-langkah tersebut, sistem pendaftaran tanah diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, perlindungan hak lebih kuat, serta kontribusi optimal bagi pengelolaan sumber daya agraria yang berkeadilan dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, D., & Bur, A. (2021). *Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia*. Bina Mulia Hukum, 5(2), 221–239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>
- Erwin, F. Q., Purba, H., & Sembiring, R. (2025). *Implikasi hukum sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif dalam kasus penerbitan sertifikat hak milik yang berasal dari pewaris kepada salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya*. Jurnal Hukum Lex Generalis, 6(6). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i6.1648>
- Hutagalung, A. S., Kolkman, W. D., Verstappen, L. C. A., et al. (2012). *Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Pustaka Larasan.
- Mahardhika, Z. M., Hapsari, I. M., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). *Studi perbandingan kebijakan pendaftaran tanah di Indonesia dan Australia dalam mengelola sumber daya tanah*. Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, 10(1), 81–90. <https://doi.org/10.3783/causa.v10i1.9530>
- Manthovani, R., & Istiqomah. (2017). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Jurnal Al-Azhar Indonesia, 2(2), 23–28. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Mukni, A., & Saleh, R. (2024). *Perbandingan sistem hukum tentang pendaftaran tanah Indonesia dengan Malaysia khusus Semenanjung Malaysia*. Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat, 15(5). <https://jurnalhost.com/index.php/jhpm/article/view/1111>
- Ramadhani, R. (2021). *Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah*. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, 2(1), 31–40.
- Sukmawati, P. D. (2022). *Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 2(2), 89–102. <https://doi.org/10.23887/jih.v2i2.1015>
- Syahputra, M. F., Putra, B. T., & Arianto, A. D. (2025). *Perbedaan kebijakan pendaftaran tanah di Indonesia, Malaysia dan Singapura: Efektivitas dan tantangannya*. Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik, 2(1), 348–361. <https://doi.org/10.61722/jmia.v2i1.3334>
- Syukur, A. N., Kurniati, N., & Zamil, Y. S. (2024). *Perubahan sistem pendaftaran tanah menuju publikasi stelsel positif di Indonesia*. Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan, 15(1), 97–116. <https://doi.org/10.22212/jnh.v15i1.4235>
- Zamil, Y. S., Sekarwati, S., Pujiwati, Y., & Nurlinda, I. (2022). *Konsep asuransi pendaftaran tanah di Indonesia dan perbandingan dengan negara lain*. Jurnal Bina Mulia Hukum, 6(2), 295–309. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i2.769>
- Zakie, M., & Kusumawati, M. P. (2021, September). *Pendaftaran tanah sebagai upaya kepastian hukum dan mencegah konflik hak*. Prosiding Webinar Hukum Nasional Administrasi Negara, Yogyakarta. UII Law. <https://law.uii.ac.id/pendaftaran-tanah-sebagai-upaya-kepastian-hukum-dan-mencegah-konflik-hak/>
- Dimas, R. (2021, December). *Publikasi pendaftaran tanah di negara Indonesia ditinjau dari teori kepastian hukum*. Serina III, 209–216.
- Arba, A., Suryani, A., & Asmara, G. (2021, December 9). *Sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia*. Prosiding PEPADU. <https://jurnal.lppm.unram.ac.id/index.php/prosidingpepadu/article/view/414>