



ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH INDONESIA DENGAN NEGARA PUBLIKASI POSITIF

COMPARATIVE ANALYSIS OF INDONESIA'S LAND REGISTRATION SYSTEM WITH POSITIVE PUBLICATION COUNTRIES

**Nadia Ammara Balqis¹, D'liya Anindya Khalisa², Fairuz Zulfa Naura Hasna³, Keysha Allea
Rafa Khairunnisa⁴, Muhammad Adymas Hikhal Fikri⁵**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email: nadiamarablqs@students.unnes.ac.id¹, dliyaanindya@students.unnes.ac.id²,

fairuzzulfanaura@students.unnes.ac.id³, keyshaallea@students.unnes.ac.id⁴, Hikal@mail.unnes.ac.id⁵

Article Info

Article history :

Received : 20-11-2025

Revised : 21-11-2025

Accepted : 23-11-2025

Published : 25-11-2025

Abstract

Land registration plays a vital role in ensuring legal certainty over land ownership rights. Indonesia adopts the negative publication system, where land certificates serve as strong but non-conclusive evidence. In contrast, countries with a positive publication system regard registered data as final and legally binding. This study aims to compare both systems to identify their differences and legal implications. The research employs a normative juridical method with a comparative legal approach, analyzing laws, literature, and practices in countries applying the positive publication principle. The findings reveal that Indonesia's system still allows ownership disputes since the state does not fully guarantee data accuracy. Meanwhile, the positive publication system provides higher legal certainty but requires strict supervision and higher administrative costs. It is concluded that adopting elements of the positive publication system could serve as a reference for land registration reform in Indonesia to strengthen legal protection for land rights.

Keywords : Land Registration, Negative Publication, Positive Publication

Abstrak

Pendaftaran tanah memiliki peran yang penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Indonesia sendiri menganut sistem publikasi negatif, di mana sertifikat tanah menjadi alat bukti kuat tetapi tidak mutlak. Sebaliknya, negara yang menganut sistem publikasi positif menjadikan data pendaftaran tanah bersifat final dan mengikat secara hukum. Penelitian ini bertujuan membandingkan kedua sistem untuk mengetahui perbedaan serta implikasi hukumnya. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perbandingan hukum melalui kajian peraturan perundang-undangan, literatur, dan praktik di negara dengan publikasi positif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem di Indonesia masih memungkinkan terjadinya sengketa kepemilikan karena negara tidak sepenuhnya menjamin kebenaran data. Sementara itu, sistem publikasi positif memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi, namun memerlukan pengawasan ketat dan biaya administrasi besar. Disimpulkan bahwa penerapan unsur publikasi positif dapat menjadi acuan reformasi pendaftaran tanah di Indonesia guna memperkuat perlindungan hukum atas hak tanah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Perbandingan Hukum

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan instrumen fundamental dalam penyelenggaraan agraria modern karena berfungsi sebagai basis kepastian hukum, tata kelola sumber daya tanah, dan transaksi ekonomi. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah historisnya dikembangkan di bawah



pengaruh asas publikasi negatif, seperti pencatatan di buku tanah dan penerbitan sertifikat berperan sebagai bukti yang kuat, namun tidak mutlak menjamin kebenaran hak secara absolut, negara bersifat pasif terhadap kebenaran data yang didaftarkan, sehingga dalam praktik masih memungkinkan pembatalan atau perbaikan apabila terbukti adanya cacat ketika perolehan hak. Implikasi praktis dari karakter negatif ini adalah adanya kerentanan terhadap tuntutan di pengadilan dan kurangnya kepastian formal bagi pemegang sertifikat, meskipun tujuan pendaftaran adalah menciptakan kepastian hukum.

Dalam beberapa tahun terakhir, upaya pemerintah memperkenalkan layanan pertanahan berbasis elektronik terutama melalui penerbitan sertipikat digital yang menunjukkan bahwa persoalan kepastian hukum tidak hanya bersumber dari karakter publikasi negatif yang dianut Indonesia, tetapi juga dari kesiapan sistem yang mendukungnya. Kajian yang dilakukan oleh Indriani dan rekan-rekannya memperlihatkan bahwa perubahan ke arah digital memang menawarkan kemudahan administrasi, namun penerapannya belum sepenuhnya mampu mengatasi berbagai hambatan mendasar. Mereka menyoroti masih lemahnya perlindungan data, belum meratanya pemahaman hukum di masyarakat, serta ketidaksiapan institusi pertanahan dalam menjaga keakuratan informasi. Kondisi tersebut memberi isyarat bahwa digitalisasi saja tidak cukup; tanpa penguatan regulasi, tata kelola, dan mekanisme verifikasi yang lebih ketat, potensi terjadinya sengketa baru tetap dapat muncul dalam proses konversi dari dokumen fisik ke bentuk elektronik (Indriani dkk, 2025).

Sebaliknya, banyak negara yang menganut apa yang disebut sistem publikasi positif (*positive publicity/title-registration system*) menempatkan pendaftaran sebagai institusi yang memberi jaminan negara atas kebenaran isi daftar atau register yang artinya catatan publik tidak sekadar bersifat deklaratif tetapi diperlakukan sebagai dasar kepastian yang dijamin secara administratif sehingga perlindungan pemegang hak menjadi lebih kuat dan penyelesaian sengketa cenderung terfokus pada kompensasi administratif daripada perubahan titel. Sistem ini sering kali dihubungkan dengan model Torrens atau varian administratif di beberapa negara Eropa dan Asia yang menuntut peran aktif negara untuk menjamin kebenaran data pendaftaran serta mekanisme koreksi yang diatur untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Konsep ini dipandang sebagai terobosan untuk meningkatkan kepastian hukum dan efisiensi pasar tanah.

Perbandingan kedua model, model negatif yang masih melekat di Indonesia dan positif yang diterapkan di sejumlah yurisdiksi juga mengandung implikasi hukum dan kebijakan mendasar. Sistem negatif memberi ruang bagi pemulihan hak substantif yang dirugikan (sehingga berorientasi pada keadilan substantif), tetapi hal itu mengorbankan kepastian formal; sementara sistem positif menukar beberapa fleksibilitas substantif untuk menjamin stabilitas tertulis hak dan transaksi ekonomi. Perdebatan akademis dan kebijakan saat ini berkutat pada bagaimana menyeimbangkan tujuan keadilan sosial dan kepastian hukum: apakah Indonesia sebaiknya mempertahankan karakter negatifnya yang berorientasi pada perlindungan kesejahteraan rakyat atau bertransformasi ke arah publikasi yang lebih positif demi kepastian transaksi dan investasi.

Studi komparatif menjadi penting karena memberikan pijakan empiris dan normatif bagi reformasi. Dengan melihat pengalaman negara-negara yang menerapkan publikasi positif juga termasuk aspek administratif, mekanisme koreksi, jaminan kompensasi, serta pengaruhnya terhadap litigasi dan pasar tanah, peneliti dapat menilai sejauh mana unsur-unsur positif dapat diadaptasi ke



konteks hukum agraria Indonesia tanpa mengorbankan tujuan dasar Undang-Undang Pokok Agraria seperti keadilan sosial dan pemerataan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menyajikan analisis yang sistematis atas perbedaan prinsip, implementasi, dan implikasi hukum antara sistem pendaftaran tanah Indonesia dan model publikasi positif di yurisdiksi lain, sebagai bahan pertimbangan untuk kebijakan pendaftaran tanah yang lebih efektif.

Dalam kerangka hukum agraria nasional, sistem publikasi negatif yang dianut oleh Indonesia menempatkan negara dan pejabat pertanahan pada posisi yang cenderung pasif terhadap keabsahan data yang dimasukkan dalam daftar pendaftaran tanah. Negara tidak memiliki kewajiban untuk menjamin kebenaran materiil dari setiap data atau dokumen yang disampaikan oleh pemohon hak atas tanah. Oleh karena itu, secara normatif sistem ini membuka ruang bagi terjadinya sengketa, bahkan setelah sertifikat tanah diterbitkan. Penelitian menunjukkan bahwa mekanisme publikasi negatif di Indonesia belum mampu memberikan jaminan absolut terhadap perlindungan kepemilikan, karena sertifikat yang diterbitkan tidak memiliki sifat final dan masih dapat dibatalkan apabila kemudian ditemukan cacat hukum atau kesalahan administratif dalam proses pendaftarannya (Inggriani & Santiago, 2020). Kondisi ini menggambarkan bahwa peranan negara dalam proses pendaftaran tanah masih sebatas administratif dan belum mencerminkan tanggung jawab aktif terhadap kebenaran materiil data yang didaftarkan.

Berbeda dengan itu, sistem publikasi positif seperti yang diterapkan melalui model *Torrens System* di sejumlah negara menempatkan negara sebagai pihak yang aktif menjamin keabsahan data pendaftaran. Dalam sistem ini, setiap data yang tercatat dalam register tanah memiliki kekuatan hukum penuh dan diakui sebagai bukti final kepemilikan. Negara memberikan jaminan terhadap kebenaran isi register, sehingga pemegang hak tidak perlu khawatir akan adanya gugatan dari pihak ketiga sepanjang pendaftaran dilakukan dengan itikad baik. Jika terjadi kesalahan, penyelesaiannya dilakukan melalui kompensasi administratif tanpa menghapus hak pemegang sertifikat yang sah. Model seperti ini menegaskan bahwa negara memiliki peran sentral dalam menjaga integritas data pendaftaran dan memastikan bahwa setiap transaksi tanah terlindungi secara hukum.

Secara empiris, penerapan sistem publikasi positif di berbagai negara terbukti tidak hanya meningkatkan kepastian hukum tetapi juga mendorong efisiensi dalam transaksi tanah dan memperkuat kepercayaan publik terhadap pasar properti. Sebagai contoh, penerapan *Torrens System* di Singapura memperlihatkan hasil yang signifikan dalam mengurangi sengketa pertanahan, mempercepat proses jual beli, serta meningkatkan minat investasi di sektor properti karena data kepemilikan yang diakui secara final (Alvin, 2022). Penerapan sistem tersebut juga memperkuat infrastruktur hukum dan administrasi tanah yang lebih transparan serta efisien. Melihat efektivitasnya, tidak sedikit negara yang mulai meninjau kembali model publikasi negatif mereka dan berupaya mengintegrasikan prinsip-prinsip publikasi positif dalam reformasi kebijakan pertanahan.

Kajian mengenai isu ini menjadi penting karena menyentuh aspek normatif dan praktis dalam sistem hukum agraria nasional, terutama dalam menjawab tantangan kepastian hak atas tanah, penyelesaian sengketa, dan optimalisasi fungsi ekonomi tanah. Atas dasar itu, penelitian ini berangkat dari kebutuhan untuk menganalisis secara mendalam bagaimana sistem pendaftaran tanah di Indonesia beroperasi dalam praktiknya, bagaimana negara-negara lain menerapkan asas publikasi positif berikut mekanisme koreksi dan tanggung jawab administrasinya, serta apa



implikasi hukum dan kebijakan yang dapat muncul jika Indonesia melakukan transformasi sistem. Melalui pendekatan yuridis normatif dengan metode perbandingan hukum, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi konseptual bagi pembaruan sistem pendaftaran tanah yang lebih efektif, adil, dan menjamin keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan sosial, serta efisiensi ekonomi dalam pengelolaan sumber daya agraria.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini memakai metode yuridis normatif (doctrinal research) dengan titik tekan pada penelaahan secara teratur terhadap norma, asas-asas hukum, serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku, terutama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan berbagai regulasi lain yang mengatur pendaftaran tanah. Kajian ini bersifat deskriptif komparatif karena diarahkan untuk menilai dan membedah secara lebih mendalam prinsip, pelaksanaan, serta konsekuensi yuridis dari penerapan sistem publikasi negatif di Indonesia, kemudian dibandingkan dengan sistem publikasi positif (Torrens System) yang digunakan di negara lain seperti Australia dan Singapura. Data yang dimanfaatkan merupakan data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder seperti buku, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia yang Menganut Asas Publikasi Negatif

Pendaftaran tanah merupakan mekanisme yang digunakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah di Indonesia. Mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sistem yang dianut Indonesia adalah asas publikasi negatif dengan kecenderungan menuju positif. Hal tersebut menunjukkan bahwa negara tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas akurasi data fisik maupun data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat tanah. Dokumen sertifikat berperan sebagai alat pembuktian yang kuat, namun bukan merupakan bukti kepemilikan yang bersifat absolut. Prinsip ini dimaksudkan untuk melindungi pihak yang beritikad baik, namun tetap membuka kemungkinan bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan apabila merasa memiliki hak atas tanah yang sama (Pandey, 2017).

Kantor Pertanahan hanya mencatat data sesuai dokumen dan bukti yang diserahkan oleh pemohon pendaftaran tanpa melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap keabsahan asal-usul hak. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sertifikat diterbitkan atas dasar data yang tidak benar, maka sertifikat tersebut bisa dibatalkan melalui putusan pengadilan. Sistem ini berbeda dengan sistem publikasi positif yang berlaku di beberapa negara seperti Australia dan Jerman, di mana negara menjamin sepenuhnya keabsahan data dalam sertifikat, sehingga pihak ketiga tidak dapat menggugat kepemilikan yang sudah terdaftar (Apriani & Bur 2021). Maka dari itu di dalam sistem publikasi negatif, ada peran negara yang bersifat pasif.

Meskipun dikenal sebagai sistem negatif, praktik pendaftaran tanah di Indonesia sebenarnya memuat elemen positif, sehingga sering disebut sebagai sistem negatif yang bertendensi positif. Unsur ini tampak dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun



1997, yang menegaskan bahwa pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata tidak lagi dapat digugat setelah lewat lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, sepanjang dalam kurun waktu tersebut tidak muncul keberatan. Ketentuan ini memperkuat kedudukan hukum pemegang sertifikat dan memberikan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Dengan kata lain, sertifikat yang awalnya hanya menjadi bukti kuat dapat berkembang menjadi bukti yang hampir mutlak bila tidak digugat dalam jangka waktu tertentu (Gusmara, Subekti, & Maharani, 2023).

Namun, dalam praktiknya, penerapan sistem publikasi negatif sering menimbulkan berbagai permasalahan. Beberapa di antaranya adalah munculnya sertifikat ganda, kesalahan batas bidang tanah, atau penerbitan sertifikat di atas tanah yang masih bersengketa. Misalnya, dalam suatu kasus yang mana sertifikat hak milik dibatalkan karena terbukti diterbitkan berdasarkan data yang tidak sah. Kasus seperti ini menunjukkan bahwa sertifikat belum mampu memberikan kepastian hukum yang absolut bagi pemegangnya (Saraswati & Ratna (2022)). Situasi ini sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang telah membeli atau menguasai tanah dengan itikad baik.

Selain persoalan hukum, masalah lain yang dihadapi adalah minimnya akses informasi pertanahan dan rendahnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme keberatan dalam proses pendaftaran tanah. Banyak masyarakat tidak mengetahui bahwa mereka memiliki waktu lima tahun untuk mengajukan gugatan terhadap sertifikat yang dianggap tidak sah. Akibatnya, banyak hak yang hilang hanya karena tidak adanya tindakan dalam jangka waktu tersebut (*rechtsverwerking*). Untuk mengatasi hal ini, diperlukan peningkatan literasi hukum serta transparansi data melalui digitalisasi dan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang kini tengah dijalankan pemerintah (Gunawan, Anggraeni, & Pramesty, 2023).

Terlepas dari berbagai kelemahan tersebut, sistem publikasi negatif dianggap masih relevan dengan kondisi sosial dan administrasi di Indonesia. Sistem ini memberi ruang koreksi apabila terdapat kesalahan atau pelanggaran terhadap asas keadilan. Selain itu, pengadilan memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Reformasi pertanahan yang dilakukan pemerintah, seperti sertifikasi elektronik dan sinkronisasi data spasial, merupakan langkah menuju sistem pendaftaran yang lebih transparan dan akuntabel (Suharyono, 2019).

Secara keseluruhan, sistem publikasi negatif yang berlaku di Indonesia merupakan bentuk transisi hukum menuju sistem yang lebih ideal. Prinsip ini berusaha menyeimbangkan antara kepastian hukum bagi pemegang hak dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Agar sistem ini dapat berjalan lebih efektif, dibutuhkan peningkatan kualitas administrasi pertanahan, pengawasan yang lebih ketat terhadap pejabat pertanahan, serta pemberdayaan masyarakat melalui akses informasi yang terbuka (Santoso, 2023).

2. Analisis Penerapan Asas Publikasi Positif dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Australia dan Singapura

Asas publikasi positif dalam sistem pendaftaran tanah adalah prinsip yang menyatakan bahwa informasi yang tercantum dalam register tanah memiliki kekuatan hukum yang tidak dapat diganggu gugat (*indefeasibility of title*). Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah yang



diterbitkan dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah dan mendapat perlindungan penuh dari negara. Dalam praktiknya, pendaftaran hak dilakukan melalui pencatatan resmi dan presisi pada buku tanah sebagai sumber data yuridis yang diakui, sehingga pihak yang terdaftar sebagai pemegang hak tidak dapat dibantah oleh klaim pihak lain. Negara menjamin kebenaran data dalam sertifikat tersebut, dan apabila terdapat kekeliruan dalam proses pendaftarannya, negara berkewajiban memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan selama hak tersebut diperoleh dengan itikad baik. Tujuan utama penerapan sistem publikasi positif adalah untuk memastikan kepastian hukum yang kuat serta memberikan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah. Hal ini sejalan dengan arah perubahan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menuju publikasi positif dan penerapan konsep *indefeasible title* pada sertifikat elektronik sebagai langkah pencegahan terhadap sengketa dan praktik mafia tanah (Budi, 2023).

Dalam sistem publikasi negatif yang diterapkan di Indonesia, sertifikat tanah berperan sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak memiliki kekuatan mutlak sebagai tanda kepemilikan yang tidak dapat diganggu gugat. Artinya, meskipun sertifikat digunakan sebagai dasar utama untuk membuktikan hak atas tanah, keberlakuannya tetap dapat dipersoalkan melalui alat bukti lain dalam proses hukum, seperti putusan pengadilan atau klaim sengketa yang sah. Idealnya, sistem pendaftaran tanah seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum yang absolut terhadap hak kepemilikan, sehingga validitas sertifikat tidak perlu diragukan. Namun, dalam sistem publikasi negatif, sifat tidak mutlak dari sertifikat ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik, karena sertifikat yang telah diterbitkan masih dapat dibatalkan atau dipersoalkan melalui mekanisme peradilan. Oleh karena itu, sistem publikasi negatif memiliki perbedaan mendasar dengan sistem yang memberikan status final dan tidak terbantahkan pada sertifikat kepemilikan tanah.

Australia dan Singapura sama-sama menerapkan sistem Torrens dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah melalui sertifikat kepemilikan yang bersifat mutlak dan tidak dapat digugat (*indefeasible title*). Di Australia, sistem ini dikembangkan dengan dukungan teknologi digital melalui platform seperti Land Registry Services, yang memungkinkan proses pendaftaran serta pengelolaan data tanah dilakukan secara elektronik. Inovasi tersebut tidak hanya mempercepat dan menyederhanakan administrasi, tetapi juga memperkuat perlindungan hukum bagi pemilik tanah dengan adanya skema title insurance sebagai kompensasi apabila terjadi kesalahan pencatatan. Setiap tahap pendaftaran tanah dilakukan dengan pemeriksaan dan verifikasi yang cermat, sehingga sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang final dan tidak dapat dibatalkan, kecuali jika diperoleh melalui tindakan curang atau pemalsuan (Santoso, 2022).

Singapura turut mengadopsi sistem Torrens, namun menyesuaikannya dengan kerangka hukum nasional serta perkembangan teknologi modern melalui penerapan sistem pendaftaran tanah yang sepenuhnya digital dan efisien. Dalam praktiknya, seluruh proses pendaftaran maupun perubahan hak atas tanah tercatat dalam register elektronik yang terintegrasi dan dapat diakses secara terpusat. Kendati demikian, Singapura masih menghadapi tantangan dalam menjaga keamanan serta kerahasiaan data digital, yang terus diupayakan penyelesaiannya oleh pemerintah. Penerapan teknologi ini memperkuat tujuan utama sistem Torrens, yaitu memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah secara efektif di lingkungan



perkotaan yang padat dan dinamis. Oleh karena itu, meskipun baik Australia maupun Singapura sama-sama menggunakan sistem Torrens, pelaksanaannya disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan lokal masing-masing agar efektivitas serta jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dapat tercapai secara optimal.

a. Sistem Pendaftaran Tanah di Australia (Torrens System)

Sistem pendaftaran tanah di Australia, yang dikenal dengan sebutan Torrens System, pertama kali diberlakukan di South Australia melalui Real Property Act tahun 1858. Sistem ini diperkenalkan oleh Sir Robert Richard Torrens sebagai bentuk reformasi terhadap sistem lama yang sering menimbulkan ketidakpastian hukum dan tumpang tindih kepemilikan tanah. Dalam sistem Torrens, proses pendaftaran tidak lagi bergantung pada dokumen peralihan atau riwayat transaksi tanah seperti pada sistem konvensional, melainkan pada pendaftaran hak (title registration) yang dicatat secara resmi dalam register tanah negara. Setiap hak yang terdaftar memperoleh status hukum yang kuat, di mana sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi bukti kepemilikan yang final, sah, dan tidak dapat diganggu gugat. Dengan demikian, sistem ini menyederhanakan proses administrasi dan memberikan jaminan kepastian hukum yang tinggi, karena pemilik tanah tidak perlu lagi menelusuri sejarah kepemilikan secara mendetail setiap kali terjadi jual beli atau pengalihan hak atas tanah (Yumardi, Ferdi, & Pratama, 2024).

Penerapan sistem Torrens di Australia bersifat nasional namun memiliki variasi antar negara bagian, karena masing-masing wilayah mengatur pelaksanaannya berdasarkan prinsip-prinsip dasar sistem tersebut. Sistem ini menekankan pentingnya keamanan hak atas tanah (*security of title*), efisiensi administrasi, serta tanggung jawab negara dalam menjamin keakuratan data yang tercatat dalam register tanah. Apabila terjadi kesalahan pencatatan yang merugikan pemilik, negara wajib memberikan ganti rugi sehingga menumbuhkan kepercayaan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Sistem Torrens pertama kali diberlakukan di South Australia melalui *Real Property Act* tahun 1858 yang digagas oleh Sir Robert Richard Torrens sebagai solusi atas ketidakpastian kepemilikan tanah pada sistem lama. Berbeda dari sistem tradisional yang bergantung pada dokumen peralihan, sistem Torrens mendasarkan pengakuan hak pada pendaftaran resmi (*title registration*) yang memberikan kekuatan hukum mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Dengan demikian, sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti akhir kepemilikan tanpa perlu memeriksa riwayat hak setiap kali terjadi transaksi, sehingga prosesnya menjadi lebih sederhana, cepat, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemegang hak atas tanah.

Sertifikat tanah dalam sistem Torrens berfungsi sebagai bukti sah dan final atas kepemilikan tanah, sehingga pemilik tidak perlu lagi menelusuri riwayat atau dokumen peralihan secara mendetail setiap kali terjadi transaksi maupun pengalihan hak. Secara nasional, penerapan sistem Torrens di Australia dilakukan dengan berbagai penyesuaian di setiap negara bagian, karena masing-masing memiliki aturan pelaksana tersendiri yang tetap berpijak pada prinsip dasar sistem tersebut. Sistem ini menitikberatkan pada jaminan kepastian hak (*security of title*), peningkatan efisiensi dalam proses pendaftaran, serta tanggung jawab negara dalam menjamin keakuratan dan keabsahan data yang tercatat



dalam register tanah. Apabila dalam proses pendaftaran terjadi kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi pemegang hak, pemerintah bertanggung jawab memberikan kompensasi atau ganti rugi, sehingga sistem ini membangun kepercayaan publik dan kepastian hukum dalam setiap aktivitas pertanahan.

1) Prinsip Hukum Utama

Hukum pendaftaran tanah pada dasarnya menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah dirancang untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi setiap pemilik hak atas tanah. Kepastian hukum ini menjadi fondasi penting agar setiap individu atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah dapat merasa aman dan terlindungi dari sengketa maupun klaim pihak lain. Untuk mencapai tujuan tersebut, sistem pendaftaran tanah disusun berdasarkan sejumlah asas mendasar yang berfungsi menjaga ketelitian, keakuratan, dan validitas data yang tercatat dalam register tanah. Register tanah dipandang sebagai dokumen otentik yang menjadi sumber kebenaran hukum terkait status, batas, serta peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, prinsip-prinsip tersebut tidak hanya memastikan keandalan sistem administrasi pertanahan, tetapi juga menumbuhkan kepercayaan publik terhadap otoritas pertanahan, karena setiap data yang tercatat memiliki kekuatan hukum yang pasti dan dapat dipertanggungjawabkan.

Asas Cermin (Mirror Principle) menyatakan bahwa data yang tercantum dalam register tanah harus menggambarkan secara tepat kondisi hukum yang sebenarnya terkait hak atas tanah, sehingga register berfungsi sebagai refleksi akurat dari status kepemilikan dan hak-hak yang melekat padanya.

Asas Tirai (Curtain Principle) menunjukkan bahwa pihak yang berkepentingan tidak perlu menelusuri riwayat transaksi atau kepemilikan sebelumnya, karena register telah memuat seluruh informasi penting yang diperlukan dan “menutupi” kerumitan administratif di baliknya. Prinsip ini memberikan kemudahan dalam proses transaksi sekaligus melindungi pemegang hak yang namanya tercatat secara resmi.

Asas Ganti Rugi (Indemnity Principle) menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan akibat kesalahan pencatatan atau kekeliruan dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, prinsip ini menjamin perlindungan hukum dan rasa keadilan bagi pemegang hak yang sah.

2) Karakter Asas Publikasi Positif

Sistem pendaftaran tanah dengan asas publikasi positif menetapkan bahwa sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan yang bersifat final dan tidak dapat dipersoalkan, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa terdapat unsur kecurangan (fraud) atau kesalahan administratif dalam proses penerbitannya. Dengan demikian, sertifikat yang dikeluarkan oleh otoritas pertanahan berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan mengikat, memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak bahwa kepemilikannya telah diakui dan dilindungi sepenuhnya oleh negara. Dalam sistem ini, pejabat pertanahan memiliki tanggung jawab besar untuk



melakukan pemeriksaan secara aktif, cermat, dan menyeluruh terhadap setiap data dan dokumen sebelum sertifikat diterbitkan, agar informasi yang tercatat benar-benar valid serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan demikian, asas publikasi positif tidak hanya memberikan perlindungan hukum maksimal bagi pemegang hak, tetapi juga berperan penting dalam meminimalisir potensi sengketa tanah, yang kerap muncul dalam sistem publikasi negatif di mana keabsahan sertifikat masih dapat digugat tanpa batas waktu tertentu (Susilowati, Nurlinda, & Djakaria, 2020).

Negara juga menyediakan suatu mekanisme perlindungan berupa *Assurance Fund* atau dana jaminan yang berfungsi memberikan kompensasi apabila muncul kerugian akibat kekeliruan dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Adanya dana tersebut mencerminkan tanggung jawab dan keseriusan negara dalam memastikan keamanan serta kepastian hukum atas sistem pendaftaran tanah yang berlandaskan asas publikasi positif. Melalui *Assurance Fund*, pihak yang dirugikan dapat memperoleh penggantian dari negara tanpa harus melalui proses pembuktian yang panjang dan rumit, sehingga menciptakan bentuk perlindungan hukum yang lebih efisien dan kuat. Skema ini juga menegaskan prinsip bahwa sertifikat tanah bukan sekadar dokumen administratif, melainkan bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum pasti karena dijamin kebenarannya oleh negara melalui sistem dana jaminan tersebut.

3) Mekanisme Digitalisasi

Penerapan sistem *electronic conveyancing* atau *e-Conveyancing* melalui platform Property Exchange Australia (PEXA) memperkuat prinsip transparansi sekaligus meningkatkan efisiensi dalam mekanisme pendaftaran tanah yang berlandaskan asas publikasi positif. Inovasi digital ini menghadirkan sistem terpadu yang memungkinkan seluruh tahapan transaksi properti dilakukan secara elektronik, mulai dari proses verifikasi dokumen, validasi identitas pihak yang bertransaksi, hingga pendaftaran hak kepemilikan tanah di lembaga pertanahan secara langsung dan otomatis. Keberadaan sistem digital ini secara signifikan mengurangi ketergantungan terhadap prosedur manual dan penggunaan dokumen fisik yang selama ini rentan terhadap kesalahan administratif. Melalui proses yang sepenuhnya daring, setiap tahap transaksi mulai dari pengunggahan berkas, pengecekan keabsahan data secara otomatis, hingga proses pembayaran dan penyelesaian registrasi dapat berlangsung lebih cepat, akurat, dan aman. Dengan demikian, *e-conveyancing* bukan hanya meningkatkan efisiensi dan akuntabilitas administrasi pertanahan, melainkan juga memberikan jaminan hukum yang lebih pasti bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

Platform Property Exchange Australia (PEXA) menghadirkan berbagai fitur yang dirancang untuk meningkatkan keterbukaan dan akuntabilitas dalam setiap tahap transaksi. Salah satu fitur utamanya adalah *workspace* kolaboratif yang memungkinkan seluruh pihak yang terlibat seperti notaris, pengacara, lembaga keuangan, maupun otoritas pertanahan dapat berinteraksi dalam satu ruang kerja digital yang sama. Melalui sistem ini, seluruh proses transaksi dapat dipantau secara



real-time, sehingga meminimalkan potensi miskomunikasi dan mempercepat proses penyelesaian. Selain itu, penerapan tanda tangan digital terintegrasi memungkinkan proses otorisasi dan penandatanganan dokumen dilakukan sepenuhnya secara daring tanpa kehadiran fisik para pihak. Penggunaan teknologi ini tidak hanya mempercepat proses administrasi, tetapi juga menghapus kebutuhan akan bank cek maupun dokumen fisik lainnya yang berisiko menimbulkan keterlambatan. Dengan sistem yang serba digital, seluruh tahapan transaksi menjadi lebih efisien, aman, dan akurat. Keunggulan tersebut sejalan dengan prinsip dasar sistem pendaftaran tanah yang berdasarkan publikasi positif, yang menekankan kepastian hukum, perlindungan terhadap hak kepemilikan, serta kecepatan dan keamanan dalam pengelolaan data pertanahan.

PEXA turut menghadirkan fasilitas pengiriman serta penyimpanan dokumen secara elektronik yang telah terintegrasi dengan sistem digital untuk penyelesaian keuangan dan proses pendaftaran tanah. Integrasi ini menjamin bahwa seluruh data transaksi terekam dan tersimpan secara aman dalam basis data digital yang dapat diakses oleh pihak berwenang kapan pun dibutuhkan. Dengan sistem ini, tahapan pendaftaran dan penyelesaian hak atas tanah yang sebelumnya membutuhkan waktu berhari-hari hingga berminggu-minggu dapat dipersingkat secara signifikan menjadi hanya beberapa jam saja. Efisiensi tersebut tidak hanya mempercepat proses pelayanan publik, tetapi juga mengurangi beban biaya administrasi dan operasional baik bagi pemerintah maupun masyarakat. Sejumlah kajian menunjukkan bahwa inovasi digital seperti ini mendukung secara langsung implementasi asas publikasi positif, yang berorientasi pada peningkatan kepercayaan publik terhadap validitas sertifikat tanah serta mendorong transparansi dalam proses pendaftaran. Lebih dari itu, penggunaan sistem digital yang aman dan terverifikasi menjamin perlindungan hak-hak pemilik tanah melalui mekanisme yang akurat, efisien, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

b. Sistem Pendaftaran Tanah di Singapura

Sistem pendaftaran tanah di Singapura merupakan salah satu contoh penerapan yang konsisten terhadap asas publikasi positif, sebagaimana diatur dalam Land Titles Act 1993, yang kemudian mengalami beberapa pembaruan hingga revisi terakhir pada tahun 2020. Undang-undang tersebut menjadi dasar utama dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah berbasis Torrens System, yakni suatu mekanisme yang menekankan pada jaminan kepastian hukum dan finalitas hak kepemilikan atas tanah yang telah terdaftar secara resmi di dalam register pertanahan. Melalui penerapan sistem ini, setiap hak kepemilikan tanah yang telah tercatat dalam registrasi dianggap sah dan tidak dapat dengan mudah diganggu gugat oleh pihak lain, kecuali apabila terbukti adanya unsur penipuan (*fraud*) atau pelanggaran administratif yang bersifat substansial. Dengan demikian, penerapan prinsip tersebut menegaskan bahwa sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh otoritas pertanahan di Singapura bukan sekadar dokumen administratif, melainkan memiliki kekuatan hukum yang bersifat mutlak sebagai bukti kepemilikan yang sah serta mendapatkan perlindungan penuh. Penerapan Land Titles Act tersebut pada akhirnya memperkuat sistem hukum pertanahan nasional dengan menciptakan stabilitas hukum,



meningkatkan kepercayaan publik terhadap data registrasi tanah, serta mendukung terciptanya efisiensi dan transparansi dalam setiap transaksi properti di Singapura.

Pelaksanaan administrasi pendaftaran tanah di Singapura dikelola oleh Singapore Land Authority (SLA), yaitu lembaga pemerintah yang memiliki mandat utama dalam pengaturan, pengawasan, dan optimalisasi pengelolaan aset pertanahan nasional. Lembaga ini berfungsi tidak hanya sebagai otoritas pendaftaran tanah, tetapi juga sebagai institusi yang mengintegrasikan berbagai aspek teknis seperti kegiatan pengukuran, pemetaan, dan penyediaan basis data pertanahan dalam format digital yang terpusat dan mudah diakses. Melalui pengelolaan yang dilakukan oleh SLA, seluruh proses registrasi tanah dapat berjalan secara efisien, terstruktur, dan selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku di Singapura. Sistem ini juga mendukung penerapan asas publikasi positif, di mana setiap data kepemilikan tanah yang telah tercatat dianggap sah dan dapat dipercaya. Sentralisasi kewenangan pada SLA memungkinkan terjaminnya keamanan informasi, percepatan layanan, serta peningkatan akurasi dalam setiap tahapan pendaftaran. Dengan demikian, keberadaan SLA menjadi fondasi penting bagi terciptanya sistem pertanahan yang transparan, modern, dan berorientasi pada kepastian hukum serta perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah di Singapura.

1) Prinsip Indefeasibility

Prinsip Indefeasibility menegaskan bahwa sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh negara memiliki kekuatan hukum yang bersifat tetap dan tidak dapat dibatalkan oleh pihak mana pun, kecuali jika terbukti secara sah bahwa terdapat unsur penipuan (fraud) atau kesalahan serius dalam proses penerbitannya. Dengan demikian, sertifikat tanah yang telah diterbitkan menjadi bukti autentik atas kepemilikan yang sah, final, dan mengikat secara hukum. Artinya, tidak ada pihak lain yang dapat mengklaim, menggugat, atau membatalkan hak kepemilikan tersebut tanpa adanya bukti kuat mengenai terjadinya kecurangan atau pelanggaran dalam prosedur administrasi pendaftaran. Penerapan prinsip ini memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta secara efektif mengurangi potensi terjadinya sengketa, terutama yang bersumber dari tumpang tindih klaim atau ketidakjelasan status hukum tanah. Dalam konteks sistem pendaftaran tanah Indonesia, yang masih berlandaskan pada asas publikasi negatif, prinsip *Indefeasibility* memiliki nilai penting karena dapat menjadi acuan dalam memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak sekaligus meningkatkan rasa aman dan kepercayaan masyarakat maupun investor terhadap data pertanahan yang terdaftar secara resmi di bawah otoritas negara.

Selain itu, sebagai langkah preventif terhadap kemungkinan terjadinya kesalahan dalam proses pendaftaran tanah yang dapat merugikan pemegang hak, negara menerapkan mekanisme jaminan kompensasi finansial bagi pihak yang kehilangan hak atas tanah akibat kekeliruan pencatatan atau kesalahan administratif dalam sistem registrasi pertanahan. Skema kompensasi ini berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum tambahan yang melengkapi penerapan prinsip *Indefeasibility*, dengan ketentuan bahwa kerugian tersebut tidak disebabkan oleh tindakan penipuan atau pelanggaran hukum yang dilakukan secara sengaja oleh pemegang sertifikat.



Melalui mekanisme ini, negara menunjukkan tanggung jawabnya dalam memastikan keakuratan, keandalan, dan validitas data pertanahan yang tercatat secara resmi. Dengan demikian, apabila terjadi kesalahan administratif, pemilik tanah tetap memperoleh jaminan penggantian yang layak sehingga haknya tidak hilang begitu saja tanpa kompensasi. Pendekatan seperti ini juga mencerminkan karakteristik utama dari sistem pendaftaran tanah yang berasaskan publikasi positif, di mana peran negara tidak berhenti pada pencatatan hak semata, tetapi juga mencakup jaminan perlindungan aktif bagi pemilik tanah guna menjamin kepastian hukum dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional.

2) Keunggulan dan Mekanisme

Keunggulan penerapan sistem pendaftaran tanah digital melalui Integrated Land Information Service (INLIS) terletak pada kemudahan akses serta efisiensi dalam pengelolaan administrasi pertanahan yang kini dapat dilakukan sepenuhnya secara online, mencakup proses seperti mutasi, transaksi jual beli, hingga pengecekan status kepemilikan tanah. Sistem ini memperkuat asas transparansi dan kepastian hukum dengan menyediakan data yang dapat diakses masyarakat secara real-time, sehingga meminimalisir potensi penyimpangan sekaligus menghemat waktu dan biaya karena tidak lagi membutuhkan kunjungan langsung ke kantor pertanahan. Penerapan INLIS menjadi bagian dari upaya modernisasi dan reformasi administrasi pertanahan di Indonesia, yang bertujuan menciptakan tata kelola pertanahan yang efisien, akuntabel, serta memberikan jaminan kepastian hukum di era digital (Silitonga & Winanti, 2024).

3) Peran Negara

Negara memiliki posisi yang sangat penting di dalam penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah karena memegang tanggung jawab penuh terhadap keakuratan data serta keabsahan hak kepemilikan yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Pemerintah berkewajiban menjamin bahwa seluruh informasi mengenai kepemilikan dan batas bidang tanah telah diverifikasi dengan benar agar dapat mencegah timbulnya sengketa serta memberikan kepastian hukum untuk pemegang hak. Sebagai bentuk perlindungan terhadap masyarakat, negara juga menyediakan Assurance Fund, yaitu dana kompensasi yang digunakan apabila terjadi kesalahan atau kerugian akibat kekeliruan dalam data pendaftaran. Dengan adanya mekanisme tersebut, masyarakat memperoleh jaminan keamanan dan perlindungan hukum atas hak tanah mereka. Oleh karena itu, peran negara tidak hanya terbatas pada penyediaan informasi pertanahan, tetapi juga sebagai penjamin keabsahan dan pelindung hak kepemilikan yang tercatat secara resmi.

3. Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah Indonesia dan Sistem Publikasi Positif di Australia dan Singapura

Kepastian hak atas tanah di Indonesia dipengaruhi oleh model pendaftaran tanah yang diterapkan, yang memiliki perbedaan mendasar dibandingkan dengan sistem Torrens yang berlaku di negara seperti Australia dan Singapura. Pemahaman atas perbedaan tersebut



membantu menjelaskan konsekuensi hukum terkait status kepemilikan tanah di Indonesia. Setelah sebelumnya diuraikan mengenai penerapan asas publikasi positif di Australia dan Singapura, bagian analisis ini diarahkan untuk menilai bagaimana perbedaan kedua sistem tersebut jika dibandingkan dengan mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia, serta dampaknya terhadap jaminan kepastian dan perlindungan hak atas tanah. Selanjutnya, sebagaimana telah dibahas pada bagian sebelumnya tentang sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut asas publikasi negatif, pembahasan berikut akan menguraikan lebih jauh perbandingannya dengan sistem publikasi positif di negara lain. Tujuan analisis ini adalah untuk mengetahui sejauh mana perbedaan karakter kedua sistem memengaruhi kepastian hukum maupun perlindungan terhadap hak atas tanah.

Indonesia beroperasi di bawah sistem publikasi negatif yang memiliki kecenderungan positif. Ini berarti bahwa meskipun sertifikat tanah resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat, mereka tidak sepenuhnya konklusif. Dalam konteks hukum, sistem ini menempatkan negara hanya sebagai pencatat administratif, bukan sebagai penjamin atas kebenaran materiil kepemilikan tanah. Oleh sebab itu, sertifikat yang sudah terbit masih dapat dibatalkan apabila ditemukan cacat hukum atau tumpang tindih klaim kepemilikan.

- a. **Potensi Tantangan:** Bahkan sertifikat tanah dapat ditantang di pengadilan jika kebenarannya dapat dibantah. Ini menyiratkan bahwa sistem mengakui kemungkinan kesalahan atau klaim penipuan, dan catatan kepemilikan sebelumnya atau bukti lain dapat digunakan untuk membantah validitas sertifikat.
- b. **Peran Surat Keterangan Tanah:** Banyak orang di Indonesia masih mengandalkan Surat Keterangan Tanah untuk bukti kepemilikan. Dokumen-dokumen ini sering dianggap sebagai bukti kuat, dan validitasnya telah diakui dalam proses peradilan, meskipun bukan sertifikat formal. Ketergantungan pada dokumen yang kurang formal ini semakin memperumit kepastian hak atas tanah.

Keberadaan berbagai bentuk dokumen non-sertifikat ini menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan di Indonesia belum sepenuhnya terintegrasi dan masih menyisakan ruang bagi sengketa, karena tidak ada jaminan mutlak terhadap kebenaran data yang tercatat.

Sistem Torrens yang diterapkan di Australia dan Singapura telah dijelaskan sebelumnya sebagai sistem publikasi positif yang menekankan prinsip *indefeasibility of title*, *mirror*, *curtain*, dan *indemnity*. Pada bagian ini, analisis difokuskan pada perbedaan penerapan prinsip tersebut dibandingkan dengan sistem publikasi negatif di Indonesia. Di bawah sistem Torrens, negara memainkan peran sentral dan aktif dalam menjamin kepemilikan tanah. Negara memelihara daftar tanah resmi dan, berdasarkan pendaftaran, mengesahkan validitas judul. Jaminan negara memastikan bahwa hak yang terdaftar tidak dapat dilaksanakan dan bahwa setiap orang yang menderita kerugian karena kesalahan dalam register atau operasi sistem akan dikompensasi melalui dana jaminan. Keterlibatan negara yang kuat ini memberikan tingkat keamanan dan kepercayaan yang tinggi dalam transaksi tanah, sehingga melalui peran aktif ini, negara tidak hanya berfungsi sebagai pencatat administratif, namun juga sebagai penjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah.



Dalam sistem tradisional, berlaku prinsip *Caveat emptor* (pembeli berhati-hatilah). Dalam sistem ini, peran negara terutama untuk mencatat akta, bukan untuk menjamin validitas judul itu sendiri. Sementara itu, dalam sistem publikasi negatif seperti yang diterapkan di Indonesia, pendaftaran menciptakan anggapan kepemilikan, tetapi tidak memberikan hak yang tidak layak. Daftar tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan, namun masih dapat ditentang oleh bukti lain. Masih mungkin untuk menantang hak terdaftar berdasarkan hak atau cacat yang tidak terdaftar dalam transaksi yang mendasarinya, yang berarti 'tirai' tidak mutlak seperti di Torrens. Negara mencatat transaksi dan memberikan catatan publik, tetapi tidak menjamin validitas mutlak atau tidak kelayakan judul, serta biasanya tidak menawarkan dana jaminan untuk kerugian karena kesalahan pendaftaran. Sehingga hal menjadi perbedaan yang menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif di Indonesia masih bersifat pasif, karena negara belum berperan langsung dalam menjamin kebenaran data pertanahan sebagaimana sistem publikasi positif yang diterapkan melalui sistem Torrens (*OUP Accepted Manuscript*, 2022.).

Selain itu, baik Australia maupun Singapura telah menerapkan sistem pendaftaran tanah digital, seperti *Property Exchange Australia (PEXA)* dan *Integrated Land Information Service (INLIS)*, yang memperkuat asas transparansi dan akurasi data. Sistem digital ini memungkinkan transaksi pertanahan dilakukan secara daring dan real-time, sehingga risiko kesalahan administratif dapat diminimalisir. Langkah ini menjadi cerminan penerapan publikasi positif yang modern, berbeda dengan Indonesia yang masih dalam tahap transisi menuju digitalisasi melalui sertifikat elektronik.

Analisis Perbandingan

Perbedaan mendasar antara kedua sistem ini terletak pada kekuatan hukum sertifikat dan tanggung jawab negara terhadap keabsahan data. Pada sistem publikasi negatif, negara hanya mencatat, sedangkan pada sistem publikasi positif, negara menjamin.

| Aspek | Indonesia | Australia & Singapura |
|----------------------------|--|--|
| Jenis Publikasi | Negatif dengan kecenderungan positif | Positif (Torrens System) |
| Kekuatan Sertifikat | Alat bukti kuat, tapi dapat dibatalkan | Bukti kepemilikan mutlak (<i>indefeasible title</i>) |
| Peran Negara | Pencatat administratif | Penjamin keabsahan data dan pemberi kompensasi |
| Potensi Sengketa | Tinggi, karena sertifikat bisa digugat | Rendah, karena sertifikat bersifat final |
| Perlindungan Hukum | Pasif (melalui proses peradilan) | Aktif (melalui mekanisme <i>Assurance Fund</i>) |

Implikasi Hukum untuk Kepastian Hak Tanah di Indonesia

Perbedaan antara sistem ini memiliki beberapa implikasi hukum bagi kepastian hak atas tanah di Indonesia:



1. Kepastian Judul yang Lebih Rendah: Dibandingkan dengan sistem Torrens, sistem Indonesia menawarkan tingkat kepastian absolut yang lebih rendah. Kemungkinan sertifikat ditantang yang menunjukkan bahwa jaminan kepastian hukum di Indonesia masih bersifat relatif dan bergantung pada pembuktian di pengadilan, bukan pada kekuatan administratif sertifikat itu sendiri.
2. Peningkatan Risiko Litigas: Potensi sertifikat yang menantang dan ketergantungan pada dokumen yang kurang formal seperti 'Surat Keterangan Tanah' dapat menyebabkan lebih banyak sengketa tanah dan litigasi.
3. Kompleksitas dalam Transaksi: Pembeli dan investor di Indonesia menghadapi persyaratan uji tuntas yang lebih tinggi dan ketidakpastian yang lebih besar ketika memperoleh tanah.
4. Pentingnya Dokumentasi Komprehensif: Bagi pemilik tanah di Indonesia, sangat penting untuk memastikan semua dokumentasi historis dan proses, untuk meminimalkan tantangan di masa depan (Helen, 2022).

KESIMPULAN

Di Indonesia, asas publikasi negatif menjadikan sertifikat sebagai bukti kuat tetapi tidak mutlak, sehingga sertifikat masih rentan dibatalkan oleh pengadilan (mengutamakan keadilan substantif). Negara cenderung pasif dalam menjamin kebenaran materiil data. Meskipun terdapat tendensi positif (perlindungan 5 tahun bagi pihak beritikad baik), sistem ini secara praktis menimbulkan ketidakpastian hukum, sertifikat ganda, dan sengketa. Sebaliknya, sistem publikasi positif (seperti Torrens System) menempatkan negara sebagai pihak yang aktif menjamin keabsahan register, menghasilkan sertifikat yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat (indefeasible title) berdasarkan prinsip Cermin, Tirai, dan Ganti Rugi. Kesalahan pencatatan diselesaikan melalui kompensasi finansial (Assurance Fund) oleh negara, bukan pembatalan hak. Penerapan sistem ini, didukung digitalisasi (e-Conveyancing/PEXA), terbukti meningkatkan kepastian hukum, efisiensi transaksi, dan kepercayaan pasar properti di Australia dan Singapura. Oleh karena itu, penulisan artikel ini menyimpulkan bahwa Indonesia perlu melakukan transformasi menuju sistem yang lebih positif untuk mengatasi ketidakpastian hukum. Rekomendasi konseptualnya adalah mengintegrasikan prinsip Indefeasibility of Title dan mekanisme jaminan kompensasi (Assurance Fund) ke dalam kerangka hukum agraria nasional. Hal ini akan memperkuat perlindungan pemegang hak yang beritikad baik, meningkatkan efisiensi ekonomi, dan menjaga keseimbangan antara kepastian hukum formal dan tujuan keadilan sosial UUPA.

UCAPAN TERIMA KASIH

Para penulis mengucapkan apresiasi dan rasa terima kasih kepada Universitas Negeri Semarang (UNNES), khususnya Fakultas Hukum, yang telah menyediakan fasilitas akademik dan akses literatur yang mendukung proses penelitian. Tidak lupa, penulis berterima kasih kepada perpustakaan nasional, lembaga dokumentasi hukum, serta institusi terkait lainnya yang telah menyediakan bahan hukum primer dan sekunder yang menjadi dasar analisis penelitian ini.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Budi, “Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia,” *Hukum DPR* 10 (2023): 45–67.
<https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/download/4235/pdf>
- Alvin W.-L. See, “The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement”, *American Journal of Legal History*, vol. 62, no. 1 (2022), pp. 66-87,
<https://doi.org/10.1093/ajlh/njac004>
- Annisa Meinar Saraswati & Edith Ratna M.S. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *E-Journal Notarius*.
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*. *Jurnal Bina Mulia Hukum*.
- Arif Yumardi, Ferdi, dan Bisma Putra Pratama, “Keterbukaan Informasi Publik dalam Perspektif Hukum Pertanahan di Indonesia,” *Ekasakti Legal Science Journal* 1, no. 1 (Januari 2024): 64–78. <https://journal.unespadang.ac.id/legal/article/download/179/174/861>
- BARIANG, Novida Helen, et al. Pengurusan Piutang Negara Pada Kementerian/Lembaga Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Pada KPKNL Medan). *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2022, 9.1: 112-120.
- Budi Santoso, “Peran Notaris dalam Pendaftaran Tanah,” *Notary UI* (2022): 12–34.
<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1457&context=notary&utm>
- Gusmara, G. R. G., Subekti, R., & Maharani, A. E. P. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia. *Jurnal Hukum Bisnis*, 12(5).
- Nur Susilowati, Ida Nurlinda, dan Mulyani Djakaria, “Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah,” *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran* 4, no. 1 (Desember 2020): 51–60.
<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/download/257/259/>
- OUP Accepted Manuscript,” *American Journal of Legal History* 62, no. 1 (2022): 66–87,
<https://doi.org/10.1093/ajlh/njac004>
- Pandey, A. T. (2017). Pendaftaran Tanah Menggunakan Sistem Publikasi Negatif yang Mengandung Unsur Positif Menurut PP No. 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, 5(9).
- Santoso, D. (2023). Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Serina Universitas Tarumanagara*.
- Sri Inggriani & Faisal Santiago, “The Concept of Land Registration System in Indonesia in Realizing Legal Certaintiation”, *Awang Long Law Review*, vol. 3, no. 1 (2020), hlm. 62–66,
<https://doi.org/10.56301/awl.v3i1.107>
- Suharyono. (2019). Legal assurance and legal protection in land registration in Indonesia. *Sriwijaya Law Review*, 3(1), 48–58
- Veronika Lasmauli Silitonga dan Atik Winanti, “Transparansi dan Efisiensi dalam Pendaftaran Tanah Melalui Era Undang-Undang Cipta Kerja,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 768
<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/download/8382/5389/45549>