

## STUDI PERBANDINGAN KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA DAN AUSTRALIA DALAM MENGELOLA SUMBER DAYA TANAH

Zerlina Mendy Mahardhika<sup>1)</sup>, Ivana Mirella Hapsari<sup>2)</sup>, Aprila Niravita<sup>3)</sup>, Muhammad Adymas Hikal Fikri<sup>4)</sup><sup>1</sup>Ilmu Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia  
email: [zerlinamendy@students.unnes.ac.id](mailto:zerlinamendy@students.unnes.ac.id)<sup>2</sup>Ilmu Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia  
email: [ivanaavannn@students.unnes.ac.id](mailto:ivanaavannn@students.unnes.ac.id)<sup>3</sup>Ilmu Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia<sup>4</sup>Ilmu Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

## ABSTRAK

Artikel ini membahas perbandingan kebijakan pendaftaran tanah antara Indonesia dan Australia dalam mengelola sumber daya tanah untuk mencapai kepastian hukum dan efisiensi administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan mencegah sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Sistem pendaftaran tanah Indonesia diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan menghadapi tantangan terkait kompleksitas hukum adat dan birokrasi yang masih membutuhkan penyempurnaan. Sementara itu, Australia menerapkan sistem Torrens Title yang modern dan terkomputerisasi, menawarkan jaminan kepastian hukum yang tinggi serta kemudahan dalam proses transaksi. Artikel ini menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan dari kedua sistem serta memberikan wawasan bagi pengembangan kebijakan pertanahan di Indonesia.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Administrasi Pertanahan, Sistem Torrens, Undang-Undang Pokok Agraria

## ABSTRACT

*This article examines a comparative study of land registration policies between Indonesia and Australia in managing land resources to achieve legal certainty and administrative efficiency. Land registration plays a crucial role in providing legal protection for landowners and preventing land ownership disputes. Indonesia's land registration system, governed by the Basic Agrarian Law, faces challenges due to the complexities of customary law and administrative procedures that require further improvements. Meanwhile, Australia implements the modern, computerized Torrens Title system, offering a high degree of legal certainty and streamlined transaction processes. This study employs a normative juridical approach to identify the strengths and weaknesses of both systems, providing insights for the development of land policy in Indonesia.*

## Article History

Received: Desember 2024

Reviewed: Desember 2024

Published: Desember 2024

Plagiarism Checker No 234.54757h

Prefix DOI : Prefix DOI : 10.8734/CAUSA.v1i2.365

**Copyright : Author****Publish by :****CAUSA**

This work is licensed

under a [Creative](#)[Commons](#)[Attribution-](#)[NonCommercial 4.0](#)[International License](#)

**Keywords:** *Land Registration, Land Administration, Torrens System, Agrarian Law*

## PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan aspek fundamental dalam pengelolaan sumber daya tanah yang berperan penting dalam pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat suatu negara. Tanah berfungsi tidak hanya sebagai aset fisik dan sumber daya alam yang esensial, tetapi juga memiliki peran signifikan dalam kehidupan masyarakat dan menjadi landasan utama untuk berbagai kegiatan ekonomi. Sebagai instrumen vital dalam administrasi pertanahan, sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien menjadi kunci utama dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta mendukung optimalisasi pemanfaatan tanah. Indonesia dan Australia, sebagai dua negara dengan karakteristik geografis dan sistem hukum yang berbeda, memiliki pendekatan tersendiri dalam mengembangkan kebijakan pendaftaran tanah mereka.

Pendaftaran tanah yang terstruktur dan sistematis tidak hanya memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga membentuk landasan bagi kebijakan tata ruang dan pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Dalam konteks global, negara-negara maju dan berkembang menghadapi tantangan yang berbeda dalam menciptakan sistem pendaftaran tanah yang inklusif dan transparan. Sementara negara-negara maju telah beralih ke sistem digital untuk meminimalkan kesalahan administrasi dan mempercepat proses verifikasi, banyak negara berkembang masih berupaya meningkatkan aksesibilitas dan mengatasi kendala infrastruktur.

Indonesia, sebagai negara berkembang dengan wilayah kepulauan terbesar di dunia, menghadapi tantangan kompleks dalam administrasi pertanahan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kompleksitas sistem pertanahan di Indonesia tidak terlepas dari sejarah panjang yang melibatkan hukum adat, warisan kolonial Belanda, dan dinamika sosial-politik pasca kemerdekaan. Hal ini mengakibatkan munculnya berbagai permasalahan seperti tumpang tindih kepemilikan, sengketa tanah, dan belum tercapainya target pendaftaran tanah secara menyeluruh.

Di sisi lain, Australia sebagai negara maju telah mengembangkan sistem pendaftaran tanah yang lebih modern dan terkomputerisasi melalui sistem Torrens Title yang diperkenalkan sejak abad ke-19. Sistem ini dikenal karena efektivitas dan efisiensinya dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Australia telah berhasil mengintegrasikan teknologi informasi dalam administrasi pertanahan mereka, yang memungkinkan proses pendaftaran tanah berlangsung lebih cepat dan akurat. Keberhasilan sistem ini tidak terlepas dari dukungan infrastruktur yang memadai, sumber daya manusia yang kompeten, dan komitmen pemerintah dalam mengembangkan sistem pertanahan yang berkelanjutan.

## METODE

Artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif untuk menganalisis studi perbandingan kebijakan pendaftaran tanah di Indonesia dan Australia dalam mengelola sumber daya tanah. Data yang diperoleh dalam analisis ini berasal dari berbagai sumber, termasuk

Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, serta kebijakan yang berkaitan dengan sistem tanah di Indonesia maupun Australia. Dengan pendekatan ini, diharapkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai perbandingan pendaftaran di dua negara, yaitu Indonesia dan Australia, serta solusi yang lebih efektif dapat diusulkan guna kebijakan sistem tanah yang lebih efektif untuk Indonesia. Data-data akan diperoleh melalui situs resmi pemerintah, perpustakaan hukum

## PEMBAHASAN

### **Mekanisme dan Prosedur Pendaftaran Tanah yang Dilaksanakan di Indonesia dan Australia dalam Menjamin Keakuratan Data Pertanahan**

Pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menciptakan sistem pertanahan yang aman dan dapat diandalkan, memastikan keakuratan data yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, serta mencegah sengketa tanah. Mekanisme dan prosedur yang diterapkan dalam pendaftaran tanah sangat berpengaruh pada efektivitas sistem pertanahan, baik dalam hal transparansi maupun keandalan data.

Tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum yang memungkinkan pemilik tanah dengan mudah membuktikan haknya secara sah, sehingga data yang tercatat dapat menjadi acuan hukum dalam segala transaksi yang melibatkan tanah tersebut.

Di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mengharuskan semua tanah terdaftar untuk mengurangi sengketa kepemilikan dan memastikan keakuratan data pertanahan. Proses ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengatur prosedur registrasi, mulai dari pengajuan hak, penerbitan sertifikat, hingga pendaftaran transaksi tanah. Penggunaan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah diakui secara hukum dan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Prosedur pendaftaran di Indonesia mencakup beberapa tahap utama seperti pengukuran tanah, pengajuan permohonan hak, dan penerbitan sertifikat. Setiap langkah ini harus memenuhi standar dokumentasi yang ketat, termasuk verifikasi bukti kepemilikan dan status hukum tanah. Tantangan yang sering muncul dalam sistem ini adalah waktu pemrosesan yang lama dan ketidakakuratan data yang diakibatkan oleh keterbatasan teknologi yang digunakan dalam proses pengukuran. Untuk memastikan keakuratan data, perlu dilakukan audit secara berkala dan peningkatan teknologi pengukuran serta penyimpanan data digital.

Di Indonesia, ada beberapa asas utama yang menjadi dasar penyelenggaraan prosedur pendaftaran. Asas-asas ini mencakup asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka. "Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan dan prosedur pendaftaran tanah mudah dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah". Asas ini diharapkan mampu memberikan kejelasan prosedural dalam upaya menjamin keakuratan data.

Supaya tercipta keakuratan data dalam proses pendaftaran tanah, setiap perubahan status atau hak atas tanah wajib didaftarkan, baik peralihan, pembebanan, atau penghapusan hak. Asas mutakhir diterapkan dengan tujuan agar data pertanahan selalu sesuai dengan kondisi lapangan. Hal ini membutuhkan pemeliharaan data secara berkala untuk memastikan bahwa informasi yang tersedia tetap relevan. Tantangan besar dalam implementasi asas ini mencakup akses

teknologi dan keterbatasan sumber daya, terutama dalam digitalisasi yang masih berkembang di Indonesia.

Di Australia, sistem pendaftaran tanah diatur dalam Land Titles Act 1925 di wilayah Australian Capital Territory (ACT), yang menyebutkan pentingnya dokumentasi lengkap untuk semua transaksi tanah. Sistem ini mengikuti model Torrens yang menggunakan registrasi sebagai bukti sah kepemilikan tanah, berbeda dengan sistem Indonesia yang lebih bergantung pada sertifikat fisik. Sistem Torrens ini menekankan pada keakuratan dan efisiensi melalui penyimpanan catatan berbasis registrasi yang dilakukan oleh Registrar-General. Registrasi ini juga mencakup hak-hak dan beban yang melekat pada tanah, sehingga menciptakan sistem yang dapat langsung memberikan gambaran lengkap atas kepemilikan.

Sistem Torrens, yang diterapkan di Australia, adalah sebuah sistem administrasi tanah berbasis pendaftaran, di mana pendaftaran menjadi syarat utama untuk memperoleh kepemilikan hak milik yang tidak dapat digugat. Sistem ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dengan adanya prinsip "hak milik tak terbantahkan" setelah proses pendaftaran disahkan. Dalam Sistem Torrens, pendaftaran menjadi titik sentral yang mencatat kepemilikan dan peralihan hak secara sah, dan pemerintah memberikan jaminan terhadap keakuratan data ini. Sebagai bagian dari jaminan ini, pemerintah juga menyediakan kompensasi bagi pemilik tanah yang dirugikan oleh kesalahan pendaftaran atau praktik fraud yang berpotensi mengganggu hak mereka.

Pendaftaran tanah di Australia melibatkan beberapa prosedur yang dikelola oleh otoritas pendaftaran tanah di tiap negara bagian, di mana ACT menggunakan registrasi digital yang mempercepat proses verifikasi dan pencatatan. Proses pendaftaran ini juga memungkinkan penggunaan teknologi modern seperti pemetaan GIS untuk meningkatkan ketepatan informasi spasial. Setiap aplikasi untuk pendaftaran tanah wajib disertai dokumen legal yang relevan, termasuk riwayat kepemilikan dan pernyataan resmi dari pihak yang berwenang. Sistem digitalisasi ini memungkinkan update dan akses data yang cepat serta lebih mudah dalam hal pengawasan dan verifikasi data.

Australia juga telah mengadopsi teknologi modern dalam sistem pendaftaran tanah melalui National Electronic Conveyancing System (NECS). Sistem ini memberikan akses terbatas kepada pengguna resmi yang mewakili klien dalam pendaftaran tanah. Dalam NECS, verifikasi identitas pihak yang bertransaksi menjadi keharusan, yang meliputi penandatanganan digital oleh "subscriber" yang terverifikasi, yaitu individu atau lembaga yang diizinkan untuk melakukan transaksi atas nama klien. Dengan demikian, penggunaan NECS mendukung akurasi dan keamanan data pertanahan serta mengurangi potensi fraud, khususnya dalam aspek pemalsuan tanda tangan dan identitas.

Dari sudut pandang akurasi data, sistem pendaftaran di Australia dianggap lebih maju karena penggunaan teknologi digital dan registrasi berbasis Torrens yang memungkinkan pengawasan dan pembaruan data secara real-time. Sistem ini memungkinkan transfer informasi yang lebih cepat dan mengurangi potensi kesalahan. Di Indonesia, meski pendaftaran tanah telah ditingkatkan dengan digitalisasi melalui program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masih ada kendala dalam hal akurasi, terutama di daerah-daerah terpencil yang masih menggunakan metode manual.

**Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah yang Diterapkan di Indonesia dan Australia dalam Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah**

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dan Australia memiliki perbedaan mendasar yang berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah. Di Australia, sistem pendaftaran tanah yang dikenal sebagai sistem Torrens diperkenalkan pada tahun 1858 oleh Sir Robert Torrens. Australia menjadi acuan bagi berbagai negara di dunia dalam menerapkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang mutlak, karena sistem Torrens pada awalnya berkembang di negara tersebut. Tujuan utama dari sistem ini adalah untuk memberikan kepastian hukum yang tinggi kepada pemilik tanah dengan cara menyederhanakan proses pendaftaran dan mengurangi biaya yang terkait. Kekuatan sertifikat dalam sistem pendaftaran tanah di Australia, yang menganut publikasi positif, bersifat mutlak, dijelaskan dalam Land Titles Act 1980 Bagian V-The Effect of Registration.

Dalam sistem Torrens, sertifikat hak atas tanah yang terdaftar dianggap sebagai bukti kepemilikan yang mutlak, sehingga pemilik terdaftar tidak perlu lagi membuktikan kepemilikan mereka setiap kali terjadi peralihan hak. Negara berperan aktif dalam menjamin keakuratan data yang terdaftar dan memberikan ganti rugi kepada pemilik jika terjadi kesalahan dalam pendaftaran. Hal ini menciptakan keamanan hak yang kuat dan memungkinkan pihak ketiga untuk bertransaksi dengan keyakinan bahwa sertifikat yang terdaftar adalah sah.

Sistem Torrens di Australia memiliki beberapa karakteristik penting. Pertama, sistem ini menawarkan *security of title*, di mana sertifikat tanah yang terdaftar menjadi alat bukti kepemilikan yang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain. Jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan, pemilik terdaftar memiliki posisi yang lebih kuat di pengadilan. Kedua, proses pendaftaran dirancang untuk efisien dan transparan, menghilangkan kebutuhan untuk memeriksa Sejarah hak atas tanah secara mendetail setiap kali terjadi peralihan hak. Hal ini tidak hanya mempercepat proses transaksi tetapi juga mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh pembeli tanah. Ketiga, negara menjamin keakuratan data yang terdaftar, sehingga jika ada kesalahan dalam pendaftaran, negara bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Sistem pendaftaran tanah Torrens didasarkan pada prinsip bahwa pemilik yang terdaftar memiliki hak yang tidak bisa diganggu gugat. Nama pemilik yang tercatat tidak dapat disanggah oleh pihak lain yang tidak terdaftar (kecuali dalam beberapa kategori yang diatur oleh hukum). Prinsip utamanya adalah bahwa catatan dalam register merupakan acuan utama. Bagi pemilik yang sah atau pihak yang dirugikan akibat pendaftaran hak atas tanah atas nama orang lain, sistem Torrens memungkinkan mereka untuk mencatatkan penolakan dalam sebuah daftar yang disebut dengan istilah *Caveat*. Hal ini diatur dalam Australia Consolidated Acts yaitu Land Titles Act 1980- Sect 14.

Di sisi lain, sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif dengan kecenderungan positif. Dalam sistem ini, diterapkan metode pendaftaran hak, yang berarti bahwa data fisik dan yuridis mengenai tanah dianggap sah selama tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap kebenaran data tersebut. Pada sistem negatif, negara bersikap pasif dan hanya menerima informasi yang diberikan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang sertifikat, pelaksanaan di lapangan seringkali menemui kendala. Proses pendaftaran tanah di Indonesia melibatkan birokrasi yang rumit dan biaya tinggi, serta seringkali kurangnya kesadaran hukum di masyarakat. Hal ini menyebabkan banyak bidang tanah belum terdaftar

secara resmi, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah.

Salah satu perbedaan utama antara kedua sistem adalah cara negara menjamin kepemilikan hak atas tanah. Di Australia, pendaftaran tanah bersifat positif; artinya, sertifikat hak atas tanah memberikan bukti kepemilikan yang tidak dapat dibantah oleh pihak lain. Jika ada sengketa mengenai kepemilikan, pemilik terdaftar memiliki posisi yang lebih kuat di pengadilan. Dikarenakan pada dasarnya pendaftaran tanah di Australia memiliki tingkat akurasi dan keamanan hukum yang tinggi terkait dengan dokumen pertanahan yang dikeluarkan. Di sisi lain, dalam sistem Indonesia, meskipun sertifikat hak atas tanah diakui sebagai bukti kepemilikan, masih ada kemungkinan pihak lain dapat menggugat kepemilikan tersebut jika mereka dapat menunjukkan bukti yang cukup kuat. Artinya, pendaftaran tanah yang berdasarkan asas negatif berarti bahwa nama yang tercantum pada sertifikat atau buku tanah belum tentu menunjukkan pemilik yang sepenuhnya sah. Ini menciptakan keraguan dan ketidakpastian bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka.

Proses pendaftaran di Australia juga lebih efisien dibandingkan dengan Indonesia. Sistem Torrens menghilangkan kebutuhan untuk memeriksa sejarah hak atas tanah secara mendetail setiap kali terjadi peralihan hak. Sebaliknya, di Indonesia, proses pendaftaran seringkali memerlukan waktu lama dan melibatkan berbagai tahapan administratif yang kompleks. Hal ini tidak hanya menghambat pertumbuhan ekonomi tetapi juga menciptakan ketidakpuasan di kalangan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

Dari segi perlindungan hukum, meskipun kedua negara berusaha memberikan jaminan kepada pemilik tanah, efektivitasnya berbeda secara signifikan. Di Australia, keberadaan sistem Torrens memberikan jaminan bahwa semua transaksi terkait tanah akan dilindungi oleh hukum. Pemilik tanah dapat melakukan transaksi jual beli tanpa khawatir akan adanya klaim dari pihak lain setelah pendaftaran dilakukan. Di Indonesia, meskipun ada upaya untuk melindungi pemegang sertifikat melalui undang-undang, kenyataannya masih banyak kasus sengketa tanah yang berlarut-larut karena ketidakjelasan status kepemilikan.

Dalam konteks ini, penting bagi Indonesia untuk mempertimbangkan reformasi dalam sistem pendaftarannya agar lebih mendekati model positif seperti di Australia. Hal ini bukan hanya akan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah tetapi juga akan mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Reformasi tersebut dapat mencakup penyederhanaan proses pendaftaran, peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, serta penguatan peran negara dalam menjamin keakuratan data pertanahan.

Sistem hukum yang dianut oleh masing-masing negara juga mempengaruhi konsep hukum pertanahan mereka. Indonesia menganut sistem hukum Eropa Kontinental dengan pengaruh kuat dari hukum adat dan konsep Hak Menguasai Negara (HMN), sedangkan Australia menganut sistem Common Law dengan pendekatan feodal-individualistik terhadap hak atas tanah. Dalam konteks ini, terdapat empat jenis hak atas tanah di Indonesia yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai; sementara itu di Australia terdapat dua jenis hak yaitu Freehold dan Leasehold. Perbedaan ini menunjukkan bahwa pendekatan terhadap kepemilikan dan penggunaan tanah sangat dipengaruhi oleh latar belakang sejarah dan budaya masing-masing negara.

Salah satu tantangan besar dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah tingginya tingkat sengketa pertanahan yang sering kali disebabkan oleh kurangnya data akurat mengenai

batas-batas lahan dan status kepemilikan. Banyak masyarakat tidak menyadari pentingnya mendaftarkan tanah mereka secara resmi sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum ketika terjadi sengketa atau klaim dari pihak lain. Selain itu, praktik korupsi dan penyalahgunaan wewenang dalam proses pendaftaran juga menjadi masalah serius yang menghambat upaya untuk mencapai kepastian hukum.

Di Australia, meskipun sistem Torrens telah terbukti efektif dalam memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tantangan tetap ada terutama terkait dengan pengakuan hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka. Pemerintah Australia telah berusaha untuk mengatasi masalah ini melalui berbagai undang-undang seperti Native Title Act 1993 yang memberikan pengakuan resmi terhadap hak-hak masyarakat Aborigin atas tanah tradisional mereka. Namun demikian, implementasi undang-undang tersebut sering kali menemui kendala dan konflik dengan kepentingan ekonomi serta pembangunan infrastruktur.

Secara keseluruhan, perbandingan antara sistem pendaftaran tanah di Indonesia dan Australia menunjukkan bahwa meskipun kedua negara memiliki tujuan serupa dalam menciptakan kepastian hukum atas hak atas tanah, pendekatan dan implementasinya sangat berbeda. Australia dengan sistem Torrens-nya menawarkan model yang lebih efisien dan aman bagi pemilik tanah melalui jaminan dari negara terhadap keakuratan data pertanahan dan perlindungan terhadap pemilik sah dari klaim pihak ketiga. Sementara itu, Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan dalam mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang efektif dan dapat diandalkan.

Reformasi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia sangat diperlukan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran serta memastikan bahwa semua warga negara memiliki akses terhadap perlindungan hukum atas hak-hak mereka atas tanah. Dengan belajar dari pengalaman Australia dan menerapkan praktik terbaik internasional lainnya dalam bidang pertanahan, Indonesia memiliki kesempatan untuk memperbaiki sistem pendaftarannya demi mencapai tujuan jangka panjang dalam memberikan kepastian hukum bagi seluruh warga negara terkait hak atas tanah mereka.

## SIMPULAN

Pendaftaran tanah berperan penting dalam memastikan kepastian hukum kepemilikan tanah serta mencegah sengketa, dengan tujuan menciptakan sistem pertanahan yang transparan dan akurat. Di Indonesia, pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai Undang-Undang Pokok Agraria, namun masih menghadapi tantangan dalam akurasi data di daerah terpencil meski ada digitalisasi seperti program PTSL. Sementara itu, Australia menggunakan sistem Torrens yang lebih maju dengan registrasi digital dan teknologi modern seperti National Electronic Conveyancing System (NECS), yang memungkinkan pembaruan data secara real-time, sehingga data pertanahan di Australia lebih aman dan cepat diakses dibandingkan sistem di Indonesia.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dan Australia menunjukkan perbedaan mendasar dalam memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Australia menggunakan sistem Torrens yang menjadikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan mutlak yang dijamin negara, dengan proses pendaftaran yang efisien dan didukung teknologi serta jaminan negara atas keakuratan data. Sebaliknya, Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, di mana sertifikat tanah dapat digugat jika ada bukti yang cukup. Proses birokrasi yang rumit dan

kurangnya kesadaran hukum masyarakat menyebabkan banyak tanah belum terdaftar resmi, yang memicu ketidakpastian hukum. Untuk memperkuat sistem pendaftaran tanahnya, Indonesia perlu mempertimbangkan reformasi yang mencakup peningkatan akurasi data, penyederhanaan prosedur, dan penguatan peran negara dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220-239.
- Aufa Afinnas, M. A. (2022). Perbandingan Hukum Penetapan Eksistensi Hak Ulayat Dengan Penetapan Native Title Di Australia. *Diversi: Jurnal Hukum*, 8(1), 139-168.
- Effendi. (2015, Agustus 24). Hukum Pertanahan (Hak – Hak Atas Tanah) Dan Hak Tanggungan. Lms-Spada Indonesia. [https://LmsspadaKemdikbud.Go.Id/Pluginfile.Php/546032/Mod\\_resource/Content/1/Bahan-Ajar-Hukum-Pertanahan.Pdf](https://LmsspadaKemdikbud.Go.Id/Pluginfile.Php/546032/Mod_resource/Content/1/Bahan-Ajar-Hukum-Pertanahan.Pdf)
- Ghossan, D. A. (2024). Ide Atau Gagasan Tentang Resgistrasi Asuransi Tanah Di Indonesia Dan Perbandingannya Dengan Negara-Negara Lain. *Samlon: Samudra Law Journal*, 1(1), 1-11
- Khair, V. M., & Assyahri, W. (2024). Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum. *Journal of Public Administration and Management Studies*, 2(2), 55-62.
- Kn, M., Fikri, M. A. H., & Sh, M. Implementasi Hak Ulayat Terhadap Pengaturan Tanah Adat Lampung Pepadun Berdasarkan Uu No 5 Tahun 1960 Tentang Uupa.
- Land Titles Act 1980, Pasal 14. Lestario, A., & Erlina, E. (2022). Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(1), 1-30.
- Maarif, I. F., Sirait, D. B., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). Pengembangan Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah Sebagai Solusi Untuk Pengelolaan Sumber Daya Alam. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora*, 2(6), 173-178.
- Noraida Harun, *Fraud dalam Urus Niaga Tanah: Satu Kajian Perbandingan dengan Undang-Undang Tanah Australia*, (UUM Journal of Legal Studies, Vol. 3, 2012)
- Tang Hang Wu, "Beyond the Torrens Mirror: A Framework of the in Personam Exception to Indefeasibility", *Melbourne University Law Review*, 2008 *The Torrens System I*. (2015, October 11). *Law Explorer*. <https://lawexplores.com/the-torrens-system/>
- Zamil, Y. S., Sekarwati, S., Pujiwati, Y., & Nurlinda, I. (2022). Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Perbandingannya Dengan Negara Lain. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(2), 295-309.
- Zico Trevor Malli, "Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA," *Lex et Societatis* 5, no. 10 (2017): 79.