

PERBANDINGAN MODEL PENDAFTARAN TANAH BERBASIS SISTEM TORRENS DI AUSTRALIA
DENGAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Tvesha Bagaskara¹, Muhammad Fauziel Adhim Al-Vaerous², Alka Sugianggoro³,
Amelia Putri Praditya⁴, Aprila Niravita⁵, Muhammad Adymas Hikal Fikri⁶
Universitas Negeri Semarang

Email: tveshabagaskara@students.unnes.ac.id¹, fauzilmuhammad979@students.unnes.ac.id²,
alkasugianggoro@students.unnes.ac.id³, ameliaptrp@students.unnes.ac.id⁴,
aprilaniravita@mail.unnes.ac.id⁵, hikal@mail.unnes.ac.id⁶

Abstrak

Penelitian ini membahas perbedaan mendasar antara Sistem Torrens di Australia yang berlandaskan publikasi positif dengan sistem pendaftaran tanah Indonesia yang masih menggunakan publikasi negatif bertendensi positif. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan analisis peraturan dan literatur, penelitian ini menelusuri bagaimana kedua model membentuk tingkat kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Hasil kajian menunjukkan bahwa Sistem Torrens memberikan kepastian kuat melalui prinsip indefeasibility dan jaminan negara terhadap akurasi register, sehingga risiko sengketa dan kesalahan administrasi jauh lebih kecil. Sistem Indonesia tetap menyediakan fleksibilitas koreksi, namun menghadapi hambatan seperti ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, proses verifikasi yang belum optimal, serta digitalisasi yang belum merata. Temuan Penelitian ini menegaskan bahwa penguatan unsur positif melalui integrasi data, standardisasi verifikasi, dan percepatan digitalisasi perlu dilakukan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah nasional.

Kata kunci: Sistem Torrens, pendaftaran tanah, publikasi positif, publikasi negatif, kepastian hukum, indefeasibility.

Abstrak

This study examines the fundamental differences between Australia's Torrens System, which relies on positive publicity, and Indonesia's land registration system, which still relies on negative publicity with a positive tendency. Using normative juridical methods with regulatory and literature analysis, this study explores how both models shape legal certainty and protect land rights. The study's findings indicate that the Torrens System provides strong certainty through the principle of indefeasibility and state guarantees of register accuracy, significantly reducing the risk of disputes and administrative errors. The Indonesian system still provides flexibility for corrections, but faces obstacles such as discrepancies between physical and legal data, a suboptimal verification process, and uneven digitalization. The findings of this study emphasize the need to strengthen positive elements through data integration, standardized verification, and accelerated

Article history

Received: November 2025
Reviewed: November 2025
Published: November 2025

Plagirism checker no 485

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](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

digitalization to improve legal certainty in national land registration.

Keywords: *Torrens System, land registration, positive publicity, negative publicity, legal certainty, indefeasibility.*

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan proses fundamental dalam administrasi pertanahan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 PP 24 Tahun 1997. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah memegang peranan penting karena mempengaruhi kuat atau tidaknya kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. Melalui sistem publikasi inilah dapat dinilai apakah sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak atau tidak. Terdapat perbedaan mendasar dalam pendekatan sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di berbagai negara, terutama antara Sistem Torrens di Australia dan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Di Indonesia sendiri dalam kebijakan pendaftaran tanah menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif yang menjadikan sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian kuat, namun tidak bersifat mutlak karena negara tidak sepenuhnya menjamin kebenaran data yang tercatat. Sistem ini memungkinkan adanya pembatalan sertifikat apabila dapat dibuktikan adanya cacat administratif atau kesalahan dalam proses pendaftarannya. Berbeda dengan hal tersebut, Sistem Torrens di Australia menganut sistem publikasi positif yang memberikan jaminan negara terhadap data yang terdaftar sehingga sertifikat bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam keadaan tertentu yang sangat terbatas.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut publikasi negatif bertendensi positif, yaitu suatu model di mana sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat namun tidak bersifat mutlak karena negara tidak sepenuhnya menjamin kebenaran data yang tercatat dalam buku tanah. Namun terkadang sistem ini masih menimbulkan masalah hukum, seperti sengketa pertanahan, tumpang tindihnya tanah bekas milik adat, konflik pertanahan antara pemerintah dengan swasta, ataupun konflik pertanahan antara pemerintah dengan masyarakat. Meskipun telah diatur dalam kerangka hukum seperti UUPA 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur secara komprehensif mekanisme pendaftaran tanah.¹ Selain itu digitalisasi data pertanahan yang belum merata serta belum optimalnya implementasi sertifikat elektronik turut menjadi hambatan dalam menciptakan sistem pendaftaran tanah yang transparan, akurat, dan konsisten di seluruh wilayah Indonesia. Misalnya, pemerintah telah mengeluarkan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 untuk mendorong penerapan sertifikat tanah elektronik, penelitian menunjukkan bahwa terdapat kurangnya sarana teknis, petunjuk teknis bagi petugas BPN, serta kekurangan kualitas sumber daya manusia di kantor pertanahan. Meskipun sertifikat elektronik dapat meningkatkan kepastian hukum melalui integrasi basis data dan mencegah sengketa, sebagian masyarakat kesulitan mengikuti transformasi karena rendahnya pemahaman terhadap teknologi. Keamanan data pribadi dan keakuratan integrasi sistem antara kantor pertanahan juga dipertanyakan.²

Sistem Torrens yang diterapkan di Australia berbasis publikasi positif, di mana pendaftaran tanah menjadi bukti kepemilikan yang final (*indefeasible*) dan dijamin sepenuhnya oleh negara. Prinsip *indefeasibility* ini artinya siapa pun yang namanya tercatat di register

¹ Triani Putri Utami and Akhmad Budi Cahyono, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik : Studi Banding Dengan Negara Australia" 6, no. 2 (2024).

² Amin Mansyur, "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik," *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023): 15-26.

dianggap sebagai pemilik yang sah dan haknya sangat sulit digugat, kecuali dalam kasus-kasus tertentu seperti penipuan berat.³ Sistem ini juga didukung oleh regulasi dan praktik administrasi pertanahan yang kuat, misalnya dalam banyak yurisdiksi Australia, pendaftaran hak atas tanah diatur melalui *Land Titles Act* dan keberadaan caveat memungkinkan pihak ketiga mencatat keberatan sebelum pendaftaran akhir. *Sistem Torrens* pada era modern semakin diperkuat dengan teknologi digital dan otomatisasi yang mengubah cara pendaftaran tanah diproses dan dikelola secara signifikan. Transformasi ini mencakup penggunaan *electronic land register*, yaitu sistem register pertanahan digital yang menggantikan pencatatan manual dan memungkinkan pembaruan data secara real-time oleh otoritas pertanahan di setiap negara bagian. Kemudian *implementasi electronic conveyancing* melalui platform seperti PEXA (*Property Exchange Australia*) telah menghadirkan proses peralihan hak yang sepenuhnya elektronik, mulai dari verifikasi identitas, pengajuan dokumen, pembayaran, hingga finalisasi pendaftaran. Sehingga mengurangi keterlambatan, risiko human error, dan potensi manipulasi data. Penggunaan GIS berbasis kadaster digital juga memberikan visualisasi spasial yang lebih presisi mengenai batas bidang tanah, meminimalkan sengketa batas, dan meningkatkan akurasi informasi. Modernisasi ini dilengkapi dengan standar keamanan data seperti enkripsi, autentikasi berlapis, serta audit digital, yang memastikan setiap perubahan dapat dilacak secara transparan. Sehingga digitalisasi dalam Sistem Torrens tidak hanya mempercepat proses administrasi dan meminimalkan kesalahan, tetapi juga memperkuat prinsip *indefeasibility* melalui integritas data yang tinggi dan sistem verifikasi yang lebih kuat dibandingkan model konvensional. Dari latar belakang tersebut, maka muncul pertanyaan mendasar mengenai bagaimana perbandingan pendaftaran tanah berbasis Sistem Torrens Australia dengan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia? Serta apa kelebihan dan kelemahan Sistem Torrens di Australia dibandingkan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif sebagai analisis terhadap perbandingan kebijakan pendaftaran tanah di Australia yang menggunakan Torren System dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia sistem publikasi positif bertendensi negatif. Metode yang digunakan termasuk pendekatan perundang-undangan untuk melihat undang-undang yang berlaku di Indonesia dan Australia, dan pendekatan konseptual untuk melihat prinsip-prinsip dasar seperti *indefeasibility of title* dan asas publikasi. Data yang diperoleh dalam artikel ini berasal dari undang-undang, dokumen resmi, buku dan jurnal ilmiah. Metode ini diharapkan dapat menghasilkan pemahaman yang lebih detail tentang perbandingan pendaftaran di Indonesia dan Australia, serta rekomendasi yang lebih efisien untuk kebijakan sistem tanah Indonesia.

PEMBAHASAN

Perbandingan pendaftaran tanah berbasis Sistem Torrens Australia dengan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah di Australia menggunakan Sistem Torrens yang menempatkan sertifikat sebagai bukti hak yang mutlak (*indefeasible title*), umumnya digunakan oleh sistem pendaftaran tanah Australia. Inti dari sistem ini "buku tanah adalah semua" yang artinya data

³ Zerlina Mendy Mahardhika et al., "Studi Perbandingan Kebijakan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Australia Dalam Mengelola Sumber Daya Tanah," *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 10, no. 1 (2024).

di dalamnya dianggap benar dan lengkap. Sebaliknya, Indonesia menggunakan sistem pendaftaran tanah yang diatur oleh UUPA 1960 dan PP 24/1997, yang memiliki unsur negatif bertendensi positif. Artinya, sertifikat meskipun tidak mutlak, tetap dapat dibatalkan oleh pengadilan apabila terbukti cacat.⁴

Hukum pertanahan Australia berubah dengan Sistem Torrens yang dipelopori oleh Sir Robert Torrens di Australia Selatan pada tahun 1858. Tujuan Sistem Torrens adalah untuk menyelesaikan masalah pertanahan dan menurunkan biaya pendaftaran tanah. Sistem ini memeriksa sejarah hak atas tanah yang didaftarkan untuk memastikan bahwa hak atas tanah yang didaftarkan adalah sah.⁵ Prinsip-prinsip dasar dalam Sistem Torrens terdiri dari tiga pilar utama yang menjadi fondasi keberlangsungan sistem pendaftaran tanah modern. *Mirror Principle* menegaskan bahwa sertifikat tanah harus mencerminkan keadaan hukum bidang tanah secara lengkap dan akurat, sehingga pihak yang berkepentingan tidak perlu menelusuri riwayat atau akta-akta sebelumnya; cukup berpegang pada sertifikat yang diterbitkan negara. Selanjutnya, *Curtain Principle* menghilangkan kebutuhan untuk “membuka tirai” sejarah peralihan hak, sebab seluruh informasi sah mengenai status, pemilik, serta beban hak telah termuat dalam register resmi, sehingga data historis tidak lagi relevan dalam pembuktian. Terakhir, *Indemnity Principle* memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, di mana negara bertanggung jawab memberikan kompensasi apabila terjadi kerugian akibat kesalahan pendaftaran, kekeliruan administrasi, atau cacat prosedural lainnya. Ketiga prinsip ini bersama-sama menciptakan sistem pendaftaran yang sederhana, pasti, dan aman bagi para pemegang hak.⁶

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

⁴ Utami and Cahyono, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik : Studi Banding Dengan Negara Australia.”

⁵ Yusuf Saepul Zamil et al., “Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Perbandingannya Dengan Negara Lain,” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6 (2022): 296-309.

⁶ Chan Sek Keong SC, “The Torrens System Under The Land Titles Act,” 2024.

demikian, penggunaan NECS mendukung akurasi dan keamanan data pertanahan serta mengurangi potensi fraud, khususnya dalam aspek pemalsuan tanda tangan dan identitas.⁷

Pembeli tanah di Australia yang menggunakan Sistem Torrens tidak perlu memeriksa kebenaran sertifikat milik penjual karena negara menjamin bahwa sertifikat tanah yang sudah terdaftar benar. Salah satu karakteristik Sistem Torrens di Australia adalah *Security Title*, yang berarti adanya kebenaran dan kepastian dari hak atas tanah baik dari rangkaian peralihan haknya, dan jaminan bagi yang memperolehnya untuk adanya suatu klaim dari seseorang yang lain. Karakteristik lain adalah peniadaan keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Dengan pendaftaran, tidak perlu mengulang dari awal setiap peralihan hak, apakah pemilik tanah memiliki hak atau tidak, dan bagaimana hak tersebut berkembang dan berubah. Sistem Torrens Australia juga menyederhanakan dasar hak dan hak yang terkait. Akibatnya, peralihan hak disederhanakan dan prosesnya dipermudah, tetapi ketelitian tidak berkurang karena pendaftaran membuatnya jelas.⁸

Sejarah pendaftaran tanah di Indonesia berawal pada masa kolonial Belanda, ketika pemerintah Hindia Belanda memperkenalkan sistem pendaftaran tanah modern melalui *Agrarische Wet* 1870 dan *Agrarisch Besluit* 1870. Pada periode ini, pendaftaran tanah dilakukan terutama untuk kepentingan ekonomi kolonial, terutama terkait perkebunan besar dan investasi asing. Tahun 1834, Pemerintah Belanda sudah mengenal *Hypotheek Ordonnantie* yang mengatur pendaftaran hipotek atas tanah, dan pada tahun 1927 diterbitkan *Kadaster Ordonnantie* yang menjadi dasar pembentukan lembaga kadaster. Setelah Indonesia merdeka, pemerintah melakukan pembaruan agraria melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, yang menggantikan seluruh sistem kolonial dan memperkenalkan asas nasional, unifikasi, dan kepastian hukum. UUPA menjadi titik awal lahirnya sistem pendaftaran tanah nasional yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada rakyat atas hak-hak atas tanah.⁹

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 pertanahan¹⁰. Proses ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengatur prosedur registrasi, mulai dari pengajuan hak, penerbitan sertifikat, hingga pendaftaran transaksi tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), merupakan bukti terkuat kepemilikan tanah. Dokumen properti menunjukkan identitas pemegang hak, subjek hukum, dan ruang lingkup hukum. Selain itu, akta hak milik adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pejabat yang memiliki otoritas untuk mengizinkan peralihan hak atas tanah¹¹. Penggunaan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah diakui secara hukum dan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Kekuatan sertifikat sangat bergantung pada keabsahan proses pendaftaran tanah. Selama proses pendaftaran dilakukan dengan benar, sertifikat berfungsi sebagai bukti autentik

⁷ Mahardhika et al., "Studi Perbandingan Kebijakan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Australia Dalam Mengelola Sumber Daya Tanah."

⁸ Ibid., 5.

⁹ Swastanisasi Perkebunan and Di Pulau, "Penerapan Agrarische Wet (Undang-Undang Agraia) 1870 : Periode Awal Swastanisasi Perkebunan Di Pulau Jawa," *Jurnal Program Studi Pendidikan Sejarah* 7, no. 2 (2019): 159-174.

¹⁰ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287-306.

¹¹ Syarifatul Hidayah et al., "Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital.," *Jurnal Ilmiah Nusantara* 1, no. 6 (2024): 186-199.

yang memberikan keyakinan hukum penuh kepada pemegangnya. Sebaliknya, jika proses pendaftaran gagal, sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum yang lengkap¹².

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 pendaftaran¹³. 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 data¹⁴. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui dua mekanisme yaitu :

a. Pendaftaran Tanah Sistematis dilakukan secara serentak dan mencakup semua tanah yang belum didaftarkan di seluruh atau sebagian dari wilayah suatu desa atau kelurahan. Ini dilakukan oleh pemerintah dengan rencana kerja jangka panjang dan tahunan dan dilakukan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan untuk pertama kalinya untuk satu atau lebih tanah di seluruh wilayah desa atau kelurahan. Ini dapat dilakukan atas permintaan atau inisiatif individu pemilik tanah, atau dapat dilakukan secara masal oleh beberapa pemilik tanah dengan biaya pemilik tanah masing-masing¹⁵.

Salah satu perbedaan utama antara kedua sistem adalah cara negara menjamin kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah di Australia bersifat positif yang 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. Hal ini didasarkan karena 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 karena 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 mereka¹⁶.

¹² Rossa Silvia Ananda et al., "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Pertanahan: Kajian Terhadap Mekanisme Pendaftaran Tanah Berdasarkan UUPA Dan PP Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 16, no. 1 (2025).

¹³ Sely Dwika Padila and Wahyu Adi Mudiparwanto, "Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/PDT.G/2024/PN.PCT)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025): 1-20.

¹⁴ Zaelani, "Penerapan Asas Sederhana Dan Terjangkau Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Lombok Barat," *Jatiswara* 32, no. 1 (2017).

¹⁵ Reda Manthovani, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia" 2, no. 2 (2017): 23-28.

¹⁶ Mahardhika et al., "Studi Perbandingan Kebijakan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Australia Dalam Mengelola Sumber Daya Tanah."

Kelebihan dan kelemahan Sistem Torrens di Australia dibandingkan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia

Perbandingan antara Sistem Torrens di Australia dan sistem pendaftaran tanah di Indonesia merupakan langkah penting untuk memahami bagaimana masing-masing negara membangun kepastian hukum dalam administrasi pertanahan¹⁷. Dalam sistem hukum Australia pendaftaran tanah memiliki fungsi konstitutif yakni hak kepemilikan lahir dan memperoleh legitimasi penuh setelah masuk ke dalam register. Model ini menempatkan daftar resmi sebagai pusat dari seluruh proses hukum, sebagaimana dijelaskan oleh Peter Butt dalam *Land Law*, bahwa inti dari Sistem Torrens bukan sekadar pencatatan, tetapi transformasi hubungan hukum menjadi sesuatu yang pasti dan tidak dapat diganggu gugat oleh klaim di luar register.

Pendaftaran tanah di Indonesia tidak memiliki fungsi konstitutif yang mutlak. Sistem nasional yang sering disebut sebagai sistem negatif dengan unsur positif masih membuka kemungkinan gugatan terhadap sertifikat apabila terdapat bukti kuat mengenai kesalahan administratif atau cacat yuridis. Bahwa Indonesia tidak menempatkan register sebagai satu-satunya sumber kebenaran, melainkan sebagai alat bukti kuat yang dapat dipatahkan. Dengan demikian, kepastian hukum di Indonesia lebih bersifat relatif dan bergantung pada kesesuaian data antara kondisi fisik di lapangan dan catatan administratif¹⁸.

Kedua sistem ini lahir dari perkembangan sejarah dan kebutuhan sosial yang berbeda. Sistem Torrens dikembangkan sebagai respon terhadap kompleksitas hukum tanah Inggris yang rumit dan rawan sengketa. Australia membutuhkan model yang sederhana, efisien, dan cepat untuk melayani pertumbuhan ekonomi serta pengelolaan wilayah baru. Sebaliknya, Indonesia memiliki konteks sosial yang lebih plural: keberadaan tanah adat, variasi pola penguasaan tanah, serta sejarah panjang dualisme agraria pada masa kolonial membuat sistem pendaftaran tanah tidak bisa sepenuhnya mengadopsi model konstitutif. Karena itu sistem pendaftaran nasional dibangun dengan menekankan perlindungan terhadap rakyat tanpa menghilangkan mekanisme koreksi apabila terjadi kesalahan yang merugikan pihak tertentu.

Perbedaan filosofi dasar ini mempengaruhi struktur kelembagaan, mekanisme verifikasi data, dan desain administrasi di masing-masing negara. Verifikasi di Australia dilakukan secara ketat di awal sehingga negara memberikan jaminan penuh terhadap kebenaran register. Inilah yang kemudian memungkinkan prinsip *indefeasibility of title* bekerja sempurna. Sedangkan di Indonesia sebagian besar tanggung jawab pembuktian berada pada pemohon, sehingga negara hanya mengesahkan dan mencatat setelah proses pembuktian dilakukan berdasarkan dokumen dan data yang tersedia. Perbedaan ini berimplikasi langsung pada risiko sengketa, beban pembuktian, dan tingkat perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Pemahaman terhadap struktur dan konteks ini menjadi landasan penting sebelum menilai kelebihan dan kelemahan masing-masing sistem. Perbandingan tidak dapat dilakukan secara simplistik, karena setiap model membawa keunggulan sesuai filosofi pembentukannya sekaligus kelemahannya masing-masing. Dengan meletakkan dasar teoretis seperti ini, analisis mengenai kelebihan dan kelemahan di bagian selanjutnya dapat dilakukan secara lebih proporsional dan berbasis pada pemahaman yang utuh.

¹⁷ M Shandy Ramadanu, *Tanah Bagi Rakyat Laki-Laki Dan Perempuan Indonesia* (STPN Press, 2018).

¹⁸ Utami and Cahyono, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik : Studi Banding Dengan Negara Australia."

Salah satu kelebihan utama Sistem Torrens terletak pada tingkat kepastian hukum yang sangat tinggi. Prinsip *indefeasibility of title* menjadikan register pendaftaran sebagai satu-satunya sumber kebenaran dan perlindungan hukum. Begitu suatu hak terdaftar, negara menjamin bahwa hak tersebut sah dan tidak dapat diganggu gugat oleh klaim yang berasal dari luar register. Menegaskan bahwa karakter mutlak ini membuat transaksi tanah berlangsung cepat, efisien, dan aman bagi para pihak. Keunggulan ini berbeda dengan Indonesia, di mana sertifikat hanya menjadi alat bukti kuat, bukan bukti mutlak, sehingga masih dapat dibatalkan jika terbukti cacat administratif atau melanggar ketentuan hukum¹⁹. Keunggulan lain terdapat pada *assurance fund*, yaitu dana jaminan yang memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan akibat kesalahan pejabat pendaftaran. Mekanisme ini membuat masyarakat tidak menanggung risiko administratif yang berada di luar kuasa mereka. Dana jaminan merupakan elemen integral yang membuat registrasi konstitutif dapat dipertanggungjawabkan secara etis dan administratif. Sampai saat ini negara Indonesia belum memiliki instrumen perlindungan yang setara. Penyelesaian bagi pihak yang dirugikan akibat kesalahan pendaftaran masih harus ditempuh melalui gugatan ke pengadilan, yang prosesnya panjang, mahal, dan tidak selalu memberikan kepastian pemulihan.

Selain itu, administrasi Sistem Torrens lebih sederhana karena menggunakan struktur kelembagaan yang terpusat dan register yang seragam. Sistem di Australia dibangun dengan mengutamakan keakuratan verifikasi awal sebelum pencatatan dilakukan. Hasilnya yaitu data yang masuk ke dalam sistem relatif konsisten dan dapat diandalkan²⁰. Sebaliknya di Indonesia masih menghadapi persoalan klasik berupa perbedaan antara data fisik dan data yuridis, tumpang tindih klaim hak, serta permasalahan batas yang tidak terselesaikan. Hal ini berdampak pada munculnya banyak sengketa tanah meskipun sertifikat telah diterbitkan. Dibandingkan Australia, proses verifikasi awal di Indonesia belum terintegrasi sepenuhnya, sehingga melemahkan fungsi sertifikat sebagai instrumen kepastian hukum.

Namun sistem Torrens tidak sepenuhnya tanpa kelemahan. Salah satu kritik terbesar terkait sistem ini adalah kemungkinan terlegitimasinya perolehan hak yang tidak benar ketika telah terlanjur tercatat dalam register. Meskipun terdapat pengecualian terhadap penipuan langsung (*actual fraud*), prinsip *immediate indefeasibility* tetap berpotensi menutup ruang koreksi terhadap kesalahan substantif. Finalitas yang terlalu kuat terkadang mengorbankan keadilan substantif. Dalam konteks ini, fleksibilitas Indonesia justru menjadi kelebihan tersendiri: karena sertifikat tidak bersifat mutlak, negara dapat membatalkan hak yang terbukti cacat, sehingga memberi ruang bagi pemulihan substansial²¹. Kelemahan lain Sistem Torrens adalah ketergantungan besar pada ketepatan verifikasi awal. Ketika verifikasi dilakukan secara tidak tepat, kesalahan tersebut akan berubah menjadi kesalahan sistemik yang sulit dibetulkan karena sifat register yang tidak dapat diganggu gugat. Dibandingkan itu, sistem Indonesia yang mengizinkan pembuktian ulang di pengadilan memberi kesempatan untuk memperbaiki kesalahan tersebut. Meskipun hal ini memang mengorbankan efisiensi dan kepastian, fleksibilitas ini tetap penting dalam konteks sosial Indonesia yang plural dan kompleks, terutama terkait keberadaan tanah ulayat, penguasaan tradisional, dan wilayah pedesaan yang belum sepenuhnya terpetakan secara modern²².

¹⁹ Alvian B. Tumbal, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata," *Lex Privatum* VI, no. 7 (2018): 37-44.

²⁰ Yulfin, Sri Hayati, and La Ode Muhram, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Mencapai Kepastian Hukum (Suatu Studi Di BPN Kota Kendari)," *Sultra Law Review* 07, no. 1 (2025): 3799-3812.

²¹ Maria Marselina Shopia, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Yang Kuat," *JUDEXNIPA (Jurnal Hukum) Pusat Studi Hukum dan Masyarakat-Universitas Nusa Nipa* 3, no. 1 (2022): 1-18.

²² Ibid.

Dengan melihat berbagai aspek tersebut, jelas bahwa perbandingan kedua sistem tidak dapat dinilai secara hitam-putih. Sistem Torrens unggul dalam penciptaan kepastian hukum, perlindungan administratif, serta efisiensi transaksi. Namun sistem ini kurang memberi ruang koreksi terhadap kesalahan substantif dan lebih rentan terhadap legitimasi kesalahan yang telah tercatat. Di sisi lain, Indonesia memiliki keunggulan dalam menjaga fleksibilitas demi keadilan substantif, tetapi harus menghadapi tantangan besar berupa ketidakselarasan data, kelemahan administrasi, dan risiko sengketa yang tinggi. Karena itu, pembaruan sistem pendaftaran Indonesia seharusnya bukan mengadopsi Sistem Torrens secara penuh, melainkan menguatkan unsur positif melalui verifikasi yang lebih ketat, digitalisasi register, serta penguatan pengawasan administratif untuk mencapai keseimbangan antara kepastian dan keadilan.

KESIMPULAN

Perbandingan antara Sistem Torrens di Australia dan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menunjukkan adanya perbedaan fundamental dalam filosofi, mekanisme dan juga tingkat kepastian hukum yang diberikan oleh masing-masing model sistem pendaftaran tanahnya. Sistem Torrens di Australia menerapkan publikasi positif dengan prinsip *indefeasibility of title*, yaitu negara memberikan jaminan penuh atas kebenaran data dalam register sehingga sertifikat bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam keadaan sangat terbatas. Model publikasi positif dengan prinsip *indefeasibility of title* ini memberikan kepastian hukum yang tinggi, efisiensi serta perlindungan administratif yang kuat melalui mekanisme assurance fund. Sebaliknya, Indonesia menerapkan publikasi negatif bertendensi positif, di mana sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian kuat namun tidak mutlak. Negara sendiri tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data sehingga sertifikat masih dapat dibatalkan apabila terbukti cacat hukum atau administratif. Karena adanya fleksibilitas ini, dapat membuka peluang terjadinya sengketa akibat ketidaksinkronan data fisik dan yuridis, dan juga di sisi lain dapat mengurangi tingkat kepastian hukum.

Sementara pada sisi administrasi nya berhasil membangun sistem yang terstandarisasi dan sederhana. Didukung oleh teknologi digital seperti e-conveyancing, *electronic land register*, dan pemetaan GIS, yang meningkatkan akurasi serta meminimalkan potensi kesalahan. Indonesia masih menghadapi hambatan berupa keterbatasan infrastruktur digital, kualitas SDM, tumpang tindih klaim, serta belum optimalnya implementasi sertifikat elektronik. Kondisi ini membuat fungsi sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan belum mencapai tingkat kepastian hukum sebagaimana yang berlaku dalam Sistem Torrens. Dengan demikian, Sistem Torrens lebih unggul dalam aspek kepastian dan perlindungan administratif, sedangkan sistem Indonesia lebih unggul dalam fleksibilitas koreksi dan perlindungan terhadap keadilan substantif. Namun fleksibilitas tersebut juga menyebabkan lemahnya daya lindung sertifikat. Oleh sebab itu, perbaikan sistem pendaftaran tanah Indonesia tidak harus mengadopsi Sistem Torrens sepenuhnya, melainkan memperkuat unsur positif yang sudah ada melalui verifikasi awal yang lebih ketat, digitalisasi register, peningkatan integrasi data, serta penguatan mekanisme pengawasan dan perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Ananda, Rossa Silvia, Jocelyn Syalfa 'Adhila Widodo, Eka Lintang Nuril Hapsari, and Muhammad Adymas Hikal Fikri. "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Pertanahan: Kajian Terhadap Mekanisme Pendaftaran Tanah Berdasarkan UUPA Dan PP

Nomor 24 Tahun 1997.” *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 16, no. 1 (2025).

Hidayah, Syarifatul, Evi Hariyani, Lilis Mukarromah, Aprilia Niravita, and Muhammad Adymas Hikhal Fikri. “Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital.” *Jurnal Ilmiah Nusantara* 1, no. 6 (2024): 186-199.

Mahardhika, Zerlina Mendy, Ivana Mirella Hapsari, Aprilia Niravita, and Hikhal Adymas, Muhammad Fikri. “Studi Perbandingan Kebijakan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Australia Dalam Mengelola Sumber Daya Tanah.” *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 10, no. 1 (2024).

Mansyur, Amin. “Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik.” *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023): 15-26.

Manthovani, Reda. “Pendaftaran Tanah Di Indonesia” 2, no. 2 (2017): 23-28.

Padila, Sely Dwika, and Wahyu Adi Mudiparwanto. “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/PDT.G/2024/PN.PCT).” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025): 1-20.

Perkebunan, Swastanisasi, and Di Pulau. “Penerapan Agrarische Wet (Undang-Undang Agraia) 1870 : Periode Awal Swastanisasi Perkebunan Di Pulau Jawa.” *Jurnal Program Studi Pendidikan Sejarah* 7, no. 2 (2019): 159-174.

Ramadanu, M Shandy. *Tanah Bagi Rakyat Laki-Laki Dan Perempuan Indonesia*. STPN Press, 2018.

SC, Chan Sek Keong. “The Torrens System Under The Land Titles Act,” 2024.

Shopia, Maria Marselina. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Yang Kuat.” *JUDEXNIPA (Jurnal Hukum) Pusat Studi Hukum dan Masyarakat-Universitas Nusa Nipa* 3, no. 1 (2022): 1-18.

Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.” *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287-306.

Tumbal, Alvian B. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata.” *Lex Privatum* VI, no. 7 (2018): 37-44.

Utami, Triani Putri, and Akhmad Budi Cahyono. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik : Studi Banding Dengan Negara Australia” 6, no. 2 (2024).

Yulfin, Sri Hayati, and La Ode Muhram. “Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Mencapai Kepastian Hukum (Suatu Studi Di BPN Kota Kendari).” *Sultra Law Review* 07, no. 1 (2025): 3799-3812.

Zaelani. “Penerapan Asas Sederhana Dan Terjangkau Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Lombok Barat.” *Jatiswara* 32, no. 1 (2017).

Zamil, Yusuf Saepul, Supraba Sekarwati, Yani Pujiwati, and Ida Nurlinda. “Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Perbandingannya Dengan Negara Lain.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6 (2022): 296-309.