

**MAKALAH TEORI DAN KEBIJAKAN
PENDAFTARAN TANAH**

**PERBANDINGAN PUBLIKASI PENDAFTARAN
TANAH, PERBANDINGAN SISTEM PUBLIKASI
PENDAFTARAN TANAH (TORAN SISTEM) DAN
POSITIF SISTEM DAN NEGATIF SISTEM**

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, segala puji bagi-Nya yang telah memberikan kita nikmat ilmu pengetahuan untuk terus menggali dan memperluas wawasan dalam berbagai bidang kehidupan, termasuk dalam ranah hukum tanah. Makalah ini menyajikan analisis mendalam tentang perbandingan antara Toran Sistem dan sistem publikasi tanah tradisional, mulai dari metode publikasi, keamanan data, hingga dampaknya terhadap aksesibilitas informasi dan proses pembaruan data. Diharapkan makalah ini dapat memberikan wawasan yang berharga bagi pembaca tentang evolusi dalam manajemen pendaftaran tanah dan tantangan yang masih dihadapi dalam mewujudkan sistem yang lebih efisien dan inklusif.

Transformasi teknologi dalam era digital ini telah mengubah banyak aspek kehidupan kita, termasuk dalam manajemen pendaftaran tanah. Salah satu inovasi yang menonjol adalah penggunaan sistem publikasi pendaftaran tanah berbasis teknologi, seperti Toran Sistem. Melalui penerapan teknologi informasi dan komunikasi, Toran Sistem menawarkan solusi yang efisien dan transparan dalam mengelola informasi kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, analisis perbandingan antara Toran Sistem dan sistem publikasi tanah secara tradisional menjadi penting untuk dipertimbangkan. Melalui analisis ini, dapat mengevaluasi keunggulan dan kelemahan masing-masing sistem, serta merumuskan langkah-langkah untuk meningkatkan efektivitas sistem publikasi pendaftaran tanah di masa depan.

Kami menyadari bahwa makalah ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran membangun dari pembaca sangat kami harapkan guna perbaikan dan penyempurnaan di masa mendatang. Akhir kata, semoga makalah ini dapat memberikan manfaat yang berarti bagi pembaca, serta menjadi sumbangan yang berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah.

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan	3
 BAB II PEMBAHASAN	 5
A. Analisis Perbandingan Publikasi Pendaftaran Tanah Toran Sistem dan Pendaftaran Tanah Secara Tradisional	 5
B. Analisis Perbandingan Positif Sistem dan Negatif Sistem Toran Sistem	 14
 BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	19
B. Saran	20
 DAFTAR PUSTAKA	 21

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah, sebagai instrumen hukum yang mendasar, memainkan peran krusial dalam menjamin kepastian hak atas tanah dan mencegah konflik agraria yang dapat menghambat pembangunan sosial-ekonomi suatu bangsa. Di Indonesia, sejarah panjang pengaturan hak atas tanah telah mengalami berbagai dinamika, sejak era kolonial hingga kemerdekaan dan reformasi agraria. Keberadaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi tonggak penting dalam menegaskan wewenang negara untuk menguasai dan mengatur pemanfaatan tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun, implementasi UUPA tidak selalu berjalan mulus, dan konflik agraria masih menjadi tantangan yang kompleks dan berdampak luas. Konflik-konflik ini seringkali dipicu oleh ketidakjelasan status kepemilikan, tumpang tindih klaim, dan ketidakadilan dalam akses dan distribusi tanah, yang pada gilirannya dapat menghambat investasi, pembangunan infrastruktur, dan kesejahteraan masyarakat. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara atas dasar hak menguasai Negara yang bersumber langsung dari hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak-hak atas tanah primer adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang diberikan oleh negara, dan hak pakai yang diberikan oleh negara. Tanah-tanah yang dikuasai secara individual dengan hak-hak atas tanah yang primer tersebut disebut tanah-tanah hak dan dalam hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta otentik¹.

¹ Pendaftaran Tanah, Sebagai Langkah..., and Rahmat Ramadhani, "SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," n.d., Hlm. 33, <http://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek>.

Dalam dinamika pengaturan hak atas tanah tersebut, sistem publikasi pendaftaran tanah memegang peranan penting. Sistem publikasi ini berfungsi sebagai sarana untuk mengumumkan dan menginformasikan kepada publik mengenai status kepemilikan, hak, dan beban yang melekat pada suatu bidang tanah. Dua sistem publikasi utama yang dikenal adalah sistem publikasi positif (*registration of titles*) dan sistem publikasi negatif (*registration of deeds*). Sistem publikasi positif berfokus pada pendaftaran hak atas tanah itu sendiri, sementara sistem publikasi negatif lebih menekankan pada pendaftaran akta-akta terkait tanah. Perbedaan mendasar antara kedua sistem ini terletak pada tingkat jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah.

Efektivitas suatu sistem hukum, termasuk dalam hal pendaftaran tanah, sangat ditentukan oleh keseimbangan antara *das sollen* (apa yang seharusnya terjadi) dan *das sein* (apa yang terjadi dalam kenyataan). Dalam konteks ini, kepastian hukum menjadi prinsip yang esensial. Kepastian hukum memberikan aturan yang jelas dan dipahami oleh semua pihak serta memberikan rasa aman bagi individu bahwa hak-hak mereka atas tanah akan dilindungi dan diakui oleh negara. Salah satu teori hukum yang relevan dalam konteks ini adalah teori Yuridisdogmatik, yang menekankan pentingnya kepastian hukum sebagai tujuan utama dari hukum itu sendiri. Teori ini berakar pada aliran positivisme hukum, yang memandang hukum sebagai entitas otonom yang harus ditaati demi terciptanya ketertiban dan stabilitas dalam masyarakat. Dalam bidang agraria di Indonesia, kepastian hukum diharapkan tercapai dengan adanya pendaftaran tanah. Pasal 1 nomor (9) PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah mendefinisikan pendaftaran tanah adalah: Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang

atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya².

Sistem publikasi pertama adalah sistem publikasi positif dan yang kedua adalah sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif yang didaftarkan adalah haknya atau registration of titles, sedangkan dalam sistem publikasi negatif yang didaftarkan adalah aktanya atau registration of deed. Suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila *das sollen* dan *das sein* telah seimbang, atau dapat dikatakan bahwa hukum yang dibuat oleh penguasa telah dijalankan dan dipatuhi oleh masyarakat. Dengan adanya keefektifan hukum ini akan menimbulkan kepastian hukum dalam masyarakat. Dalam kepastian hukum, yang pertama adalah aturan bersifat umum yang membentuk masing-masing individu memahami perbuatan yang diijinkan dan perbuatan yang tidak diijinkan, dan yang kedua adalah keamanan hukum bagi individu sehingga masing-masing individu dapat mengerti hal-hal mana saja yang diperbolehkan untuk dibebankan kepada dirinya oleh negara.

Salah satu akar permasalahan konflik agraria disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia berupa sistem publisitas negatif bertendensi positif. Dalam sistem pendaftaran negatif (*stelsel negatif*) bertendensi positif, pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang tanda bukti sah (sertifikat), Pemerintah juga tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertifikat hak atas tanah. Data yang dimaksud disini adalah data fisik dan data yuridis, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar akan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data

² Rionald Dimas, "PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI NEGARA INDONESIA DITINJAU DARI TEORI KEPASTIAN HUKUM," 2021, Hlm. 214.

fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997³.

Dalam konteks konflik agraria, sistem pendaftaran tanah yang mengadopsi pendekatan negatif dengan kecenderungan positif juga memunculkan ketidakpastian terkait kepemilikan dan penggunaan tanah. Karena pemerintah tidak menjamin keabsahan data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah, hal ini dapat memberikan celah bagi klaim yang saling bertentangan atas tanah tersebut. Selain itu, kekurangan informasi yang jelas dan terpercaya mengenai tanah yang didaftarkan juga dapat memperumit proses penyelesaian konflik agraria. Riset-riset akademis dan laporan dari lembaga independen di Indonesia juga menyoroti tantangan dalam sistem pendaftaran tanah yang berpotensi memicu konflik agraria. Perbaikan sistem pendaftaran tanah yang mengutamakan transparansi dan kepastian hukum, dan perlunya melihat aspek perbandingan dalam publikasi pendaftaran tanah yang menggunakan Toran System atau pun pendaftaran tanah secara tradisional, untuk meminimalisir terjadinya konflik agraris yang terjadi di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana analisis perbandingan publikasi pendaftaran tanah Toran Sistem dan pendaftaran tanah secara tradisional?
2. Bagaimana analisis perbandingan positif sistem dan negatif sistem Toran Sistem?

C. Tujuan

1. Mengetahui perbandingan publikasi pendaftaran tanah Toran Sistem dan pendaftaran tanah secara tradisional.
2. Mengetahui perbandingan positif sistem dan negatif sistem Toran Sistem.

³ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja Program Studi Magister Kenotariatan, "SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH," *NOTARIUS* 13 (2020): Hlm. 644.

BAB II

PEMBAHASAN

A. Analisis Perbandingan Publikasi Pendaftaran Tanah Toran Sistem dan Pendaftaran Tanah Secara Tradisional

1. Toran Sistem

Toran Sistem, sebagai sistem pendaftaran tanah modern, mengusung pendekatan revolusioner dalam publikasi informasi pertanahan. Sistem ini memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi untuk menciptakan metode publikasi yang serba digital dan terintegrasi dalam suatu sistem informasi yang komprehensif. Dalam kerangka Toran Sistem, seluruh data dan informasi terkait kepemilikan tanah, batas-batas, hak-hak, serta beban-beban yang melekat pada tanah disimpan dalam format digital yang terstruktur dan mudah diakses. Hal ini berbeda secara signifikan dengan sistem tradisional yang masih mengandalkan dokumen-dokumen fisik seperti sertifikat tanah, surat-surat kepemilikan, dan akta-akta otentik yang rentan terhadap kerusakan, kehilangan, atau manipulasi.

Keunggulan utama dari metode publikasi digital ini adalah aksesibilitasnya yang luas. Ini bukan hanya tentang teknologi, tetapi juga tentang memberikan kepercayaan kepada pemilik tanah bahwa hak kepemilikan mereka diakui dan dijamin oleh proses yang andal, sesuai dengan dasar hukum yang berlaku. Oleh karena itu, langkah ini adalah evolusi yang diperlukan menuju sistem hukum yang lebih modern dan terpercaya, sejalan dengan prinsip-prinsip hukum agraria yang ada⁴. Berbeda dengan sistem tradisional yang mengharuskan pihak yang berkepentingan untuk datang langsung ke kantor pertanahan atau lembaga terkait, Toran Sistem memungkinkan akses terhadap informasi pertanahan secara daring (online) melalui portal atau aplikasi khusus. Hal ini tidak

⁴ Aldani Alam, Joko Sriwidodo, and Anriz Nazaruddin Halim, "KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH MELALUI PEJABAT PPAT SECARA ONLINE PENGGUNAAN APLIKASI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): Hlm. 3580.

hanya memudahkan masyarakat umum, tetapi juga pihak-pihak seperti notaris, PPAT, pengembang properti, dan lembaga keuangan untuk memperoleh informasi yang mereka butuhkan dengan cepat dan efisien. Fitur pencarian data yang canggih juga memungkinkan pengguna untuk menemukan informasi spesifik mengenai suatu bidang tanah dengan mudah, tanpa harus melalui tumpukan dokumen fisik.

Selain itu, publikasi digital dalam Toran Sistem memungkinkan pembaruan data secara real-time atau berkala. Ketika terjadi perubahan kepemilikan, hak, atau beban pada suatu bidang tanah, informasi tersebut dapat segera diperbarui dalam sistem, memastikan bahwa data yang disajikan kepada publik selalu terkini dan akurat. Hal ini sangat penting dalam menjaga integritas dan kepercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah, karena publik dapat mengandalkan informasi yang tersedia sebagai data yang valid dan dapat dipercaya. Kualitas informasi yang disajikan dalam Toran Sistem juga cenderung lebih baik karena data terstruktur dengan baik, mudah dipahami, dan dilengkapi dengan metadata yang memberikan konteks yang jelas.

Salah satu keunggulan utama dari Toran Sistem adalah aksesibilitasnya yang luas terhadap informasi pertanahan. Sistem ini memanfaatkan teknologi digital untuk menyediakan akses mudah bagi publik melalui portal daring atau aplikasi khusus. Dengan demikian, siapa pun yang memiliki koneksi internet dapat mengakses informasi tentang kepemilikan tanah, batas-batas properti, hak-hak yang melekat, dan informasi relevan lainnya tanpa harus mengunjungi kantor pertanahan secara fisik. Kemudahan akses ini sangat bermanfaat bagi berbagai pihak, mulai dari pemilik tanah yang ingin memeriksa status kepemilikan mereka, hingga notaris, PPAT, pengembang properti, dan lembaga keuangan yang memerlukan informasi pertanahan untuk keperluan transaksi atau analisis risiko.

Aksesibilitas luas ini memiliki implikasi positif yang signifikan. Pertama, ia meningkatkan transparansi dalam pengelolaan pertanahan. Publik dapat dengan mudah memantau informasi terkait tanah, termasuk

riwayat kepemilikan, perubahan hak, dan beban-beban yang ada. Hal ini dapat membantu mencegah praktik-praktik korupsi atau manipulasi data, serta meningkatkan akuntabilitas pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan pertanahan. Kedua, aksesibilitas yang lebih baik dapat mempercepat proses transaksi properti. Para pihak yang terlibat dalam transaksi dapat dengan cepat memperoleh informasi yang diperlukan untuk pengambilan keputusan, mengurangi birokrasi, dan memperlancar proses jual beli, sewa, atau investasi properti.

Peningkatan aksesibilitas yang ditawarkan oleh Toran Sistem membawa dampak positif yang signifikan terhadap inklusivitas dalam pengelolaan pertanahan. Sistem ini secara efektif meruntuhkan hambatan geografis dan sosial-ekonomi yang sebelumnya membatasi partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Masyarakat yang berada di daerah terpencil, yang sebelumnya kesulitan mengakses layanan pertanahan karena jarak dan biaya transportasi yang tinggi, kini dapat dengan mudah mengakses informasi pertanahan yang mereka butuhkan melalui platform daring Toran Sistem. Demikian pula, individu dengan keterbatasan mobilitas, seperti penyandang disabilitas atau lansia, tidak perlu lagi menghadapi kendala fisik atau birokrasi yang rumit untuk mendapatkan informasi atau mengurus hak atas tanah mereka.

Lebih jauh lagi, aksesibilitas yang lebih baik ini membuka peluang bagi partisipasi yang lebih luas dari berbagai kelompok masyarakat dalam pengelolaan pertanahan. Masyarakat adat, petani kecil, atau kelompok marjinal lainnya yang sebelumnya mungkin terpinggirkan dalam proses pengambilan keputusan terkait pertanahan, kini dapat lebih terlibat dan menyuarakan kepentingan mereka. Hal ini dapat memperkuat posisi tawar mereka dalam negosiasi terkait tanah, serta memastikan bahwa kebijakan dan praktik pertanahan lebih inklusif dan berkeadilan. Peningkatan partisipasi masyarakat juga dapat mendorong transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan pertanahan, mengurangi risiko korupsi atau penyalahgunaan wewenang, serta meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, Toran Sistem tidak

hanya meningkatkan efisiensi dan efektivitas pendaftaran tanah, tetapi juga mendorong inklusivitas dan pemberdayaan masyarakat dalam menjaga hak-hak mereka atas tanah. Dalam jangka panjang, hal ini dapat berkontribusi pada pembangunan yang lebih berkeadilan dan berkelanjutan, di mana setiap individu memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hak atas tanah, tanpa memandang latar belakang sosial, ekonomi, atau geografis mereka.

Data pertanahan yang disimpan secara digital dan terstruktur dalam basis data yang terpusat merupakan salah satu keunggulan dari Toran Sistem. Fitur pencarian yang canggih memungkinkan pengguna untuk mencari informasi spesifik tentang suatu bidang tanah dengan cepat dan akurat, hanya dengan memasukkan kata kunci seperti nomor sertifikat, nama pemilik, atau lokasi properti. Hal ini sangat berbeda dengan sistem tradisional yang memerlukan pencarian manual melalui tumpukan dokumen fisik, yang memakan waktu dan rentan terhadap kesalahan manusia. Selain itu, Toran Sistem memungkinkan pembaruan data secara real-time. Ketika terjadi perubahan kepemilikan, hak, atau beban pada suatu bidang tanah, informasi tersebut dapat segera diperbarui dalam sistem. Hal ini memastikan bahwa data yang disajikan kepada publik selalu terkini dan akurat, sehingga meningkatkan kepercayaan publik terhadap integritas data pertanahan. Kualitas informasi yang disajikan dalam Toran Sistem juga cenderung lebih baik karena data terstruktur dengan baik, mudah dipahami, dan dilengkapi dengan metadata yang memberikan konteks yang jelas mengenai informasi tersebut.

Peningkatan kualitas informasi ini memiliki dampak positif yang signifikan terhadap kepercayaan publik dan kepastian hukum. Dengan data yang terstruktur, lengkap, dan mudah diakses, masyarakat dapat dengan yakin mengandalkan informasi yang disajikan oleh Toran Sistem dalam pengambilan keputusan terkait pertanahan. Hal ini dapat mengurangi sengketa atau konflik yang timbul akibat ketidakjelasan atau ketidakakuratan data. Selain itu, kemudahan pembaruan data secara

real-time juga memastikan bahwa informasi yang tersedia selalu relevan dan mencerminkan kondisi terkini dari suatu bidang tanah.

Salah satu potensi inovasi yang menarik dalam Toran Sistem adalah penggunaan teknologi blockchain untuk meningkatkan keamanan dan validitas data pertanahan. Blockchain adalah teknologi buku besar terdistribusi (*distributed ledger technology*) yang memungkinkan pencatatan transaksi secara aman, transparan, dan tidak dapat diubah. Dalam konteks pendaftaran tanah, teknologi ini dapat memberikan lapisan keamanan tambahan terhadap data pertanahan yang sangat berharga. Menurut Bahga dan Madiseti (2016), teknologi blockchain merupakan suatu konsep teknologi untuk mencatatkan transaksi dengan meyakinkan, tanpa adanya pihak ketiga untuk menjaminnya, dan setiap penggunaanya dapat saling memverifikasi informasi terkait transaksi secara bersama-sama. Kemudian, Negara dkk. (2021) menegaskan bahwa cara kerja teknologi blockchainterdentralisasi kepada para pemiliknya, dengan menggunakan deskripsi serta enkripsi kriptografi. Berdasarkan duakajian tersebut, penulis ingin menerapkan teknologi blockchain dalam penyelesaian sertipikat ganda dan tumpang tindih data bidang tanah⁵.

Dalam penerapannya pada Toran Sistem, blockchain dapat digunakan untuk mencatat setiap transaksi yang terjadi pada suatu bidang tanah, mulai dari perubahan kepemilikan, pemberian hak tanggungan, hingga pembebanan lainnya. Setiap transaksi dicatat dalam blok yang saling terhubung dan dienkripsi, sehingga tidak dapat diubah atau dimanipulasi tanpa terdeteksi. Hal ini memastikan integritas data pertanahan dan mencegah terjadinya pemalsuan dokumen atau klaim yang tidak sah. Selain itu, penggunaan blockchain juga meningkatkan transparansi dalam proses pendaftaran tanah. Setiap pihak yang berkepentingan dapat melihat riwayat transaksi yang terjadi pada suatu bidang tanah secara transparan dan akuntabel. Hal ini dapat mengurangi risiko terjadinya sengketa atau konflik pertanahan, karena semua

⁵ Joshua Paskah Nugraha et al., "Penerapan Blockchain Untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional," *Widya Bhumi* 2, no. 2 (2022): Hlm. 125.

informasi terkait tanah dapat diverifikasi secara independen oleh pihak-pihak yang terlibat.

Meskipun Toran Sistem belum sepenuhnya mengadopsi teknologi blockchain di banyak negara, potensi penerapannya sangat menjanjikan. Dengan terus berkembangnya teknologi dan meningkatnya kesadaran akan pentingnya keamanan data, integrasi blockchain ke dalam Toran Sistem dapat menjadi langkah maju yang signifikan dalam menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih aman, transparan, dan terpercaya.

2. Tradisional Sistem

Berlakunya UUPA di Indonesia terdapat dualisme dalam hukum pertanahan, yaitu yang bersumber pada Hukum Adat dan pada Hukum Barat. UUPA mengakhiri dualisme tersebut dan menciptakan unifikasi hukum tanah nasional kita⁶. Sistem pendaftaran tanah tradisional di Indonesia, sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997, sangat bergantung pada penggunaan dokumen fisik sebagai sarana utama publikasi informasi pertanahan. Seluruh data dan informasi terkait kepemilikan tanah, mulai dari identitas pemilik, luas tanah, batas-batas, hingga hak-hak dan beban-beban yang melekat pada tanah, tercatat dan disimpan dalam bentuk dokumen-dokumen seperti sertifikat tanah, surat ukur, akta jual beli, dan berbagai dokumen pendukung lainnya. Dokumen-dokumen ini biasanya disimpan dalam arsip fisik di kantor pertanahan atau lembaga terkait.

Penggunaan dokumen fisik ini memiliki beberapa implikasi. Pertama, penyimpanan dan pengelolaan dokumen fisik memerlukan ruang penyimpanan yang besar dan sumber daya manusia yang memadai untuk mengelola arsip. Hal ini dapat menjadi tantangan tersendiri, terutama di daerah-daerah dengan jumlah transaksi pertanahan yang tinggi. Kedua, akses terhadap informasi pertanahan menjadi terbatas karena dokumen fisik hanya dapat diakses secara langsung di lokasi penyimpanan. Hal ini menyulitkan masyarakat umum atau pihak-pihak yang berkepentingan

⁶ S H Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya* (Sinar Grafika, 2023), Hlm. 37.

untuk memperoleh informasi yang mereka butuhkan dengan cepat dan efisien, terutama jika lokasi penyimpanan jauh atau sulit dijangkau. Ketiga, penggunaan dokumen fisik rentan terhadap risiko kerusakan, kehilangan, atau bahkan pemalsuan. Bencana alam, kebakaran, atau kelalaian manusia dapat menyebabkan hilangnya data-data penting yang terkait dengan kepemilikan tanah, menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik.

Selain itu, sistem tradisional ini juga memiliki kelemahan dalam hal keamanan data. Dokumen fisik rentan terhadap berbagai risiko, seperti kebakaran, banjir, atau kerusakan akibat usia. Kehilangan atau kerusakan dokumen-dokumen penting ini dapat menimbulkan masalah serius, seperti hilangnya bukti kepemilikan tanah, kesulitan dalam membuktikan hak atas tanah, dan bahkan dapat memicu konflik pertanahan. Selain itu, dokumen fisik juga rentan terhadap pemalsuan atau manipulasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengancam keamanan hak atas tanah bagi masyarakat.

Kelemahan lainnya dari sistem pendaftaran tanah tradisional adalah aksesibilitasnya yang terbatas. Informasi pertanahan hanya dapat diakses secara langsung di kantor pertanahan atau lembaga terkait yang menyimpan dokumen-dokumen fisik tersebut. Hal ini menimbulkan beberapa kendala. Pertama, akses terbatas ini menyulitkan masyarakat umum, terutama mereka yang tinggal di daerah terpencil atau memiliki keterbatasan mobilitas, untuk memperoleh informasi yang mereka butuhkan. Keterbatasan akses ini dapat menghambat masyarakat dalam memahami hak-hak mereka atas tanah dan berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan terkait pertanahan.

Kedua, akses terbatas juga menghambat proses transaksi properti karena para pihak yang terlibat harus meluangkan waktu dan biaya untuk mengunjungi kantor pertanahan guna memeriksa dan memverifikasi informasi yang relevan. Hal ini dapat meningkatkan biaya transaksi dan memperlambat proses jual beli, sewa, atau investasi properti. Keterbatasan akses ini juga dapat menjadi hambatan bagi masyarakat yang ingin

mengetahui status tanah mereka atau tanah yang akan mereka beli. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan risiko terjadinya sengketa atau konflik pertanahan. Misalnya, seseorang yang ingin membeli tanah mungkin kesulitan untuk memastikan apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau memiliki masalah hukum lainnya. Akibatnya, transaksi properti menjadi berisiko dan dapat menimbulkan kerugian finansial bagi pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, keterbatasan akses terhadap informasi pertanahan juga dapat menghambat pengawasan publik terhadap pengelolaan pertanahan oleh pemerintah. Masyarakat tidak dapat dengan mudah memantau dan mengevaluasi kinerja pemerintah dalam hal pendaftaran tanah, sehingga membuka peluang terjadinya praktik-praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme. Hal ini dapat merugikan masyarakat dan negara secara keseluruhan karena sumber daya pertanahan tidak dikelola secara transparan dan akuntabel.

Proses pencarian data dalam sistem pendaftaran tanah tradisional cenderung rumit dan memakan waktu. Hal ini disebabkan oleh data yang disimpan dalam bentuk dokumen fisik yang tersebar dalam berbagai arsip. Pencarian informasi spesifik mengenai suatu bidang tanah memerlukan penelusuran manual yang intensif. Petugas pertanahan harus memeriksa satu per satu dokumen yang relevan, membandingkan data, dan memastikan keakuratan informasi. Hal ini tidak hanya memakan waktu, tetapi juga rentan terhadap kesalahan manusia, seperti kesalahan interpretasi atau kesalahan pencatatan.

Selain itu, proses pembaruan data juga cenderung lambat. Ketika terjadi perubahan kepemilikan, hak, atau beban pada suatu bidang tanah, pembaruan informasi dalam dokumen-dokumen fisik memerlukan waktu dan prosedur administrasi yang kompleks. Hal ini dapat menyebabkan keterlambatan dalam pembaruan informasi pertanahan, sehingga data yang tersedia tidak selalu mencerminkan kondisi terkini dari suatu bidang tanah. Keterlambatan ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan menghambat proses transaksi properti, karena pihak-pihak yang terlibat

tidak dapat mengandalkan informasi yang tersedia sebagai data yang valid dan dapat dipercaya.

Keterlambatan dalam proses pencarian dan pembaruan data dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Misalnya, seorang investor yang ingin membeli tanah harus menunggu lama untuk mendapatkan informasi yang lengkap dan akurat mengenai status tanah tersebut. Hal ini dapat menyebabkan investor kehilangan peluang investasi atau mengalami kerugian finansial karena keterlambatan dalam proses transaksi. Selain itu, keterlambatan dalam pembaruan data juga dapat menyebabkan konflik pertanahan, karena pihak-pihak yang berkepentingan tidak memiliki informasi yang jelas dan terbaru mengenai status kepemilikan tanah.

Kualitas informasi yang tersimpan dalam sistem pendaftaran tanah tradisional sangat bervariasi dan bergantung pada beberapa faktor. Pertama, kualitas informasi sangat dipengaruhi oleh kejelasan dan keakuratan penulisan dalam dokumen-dokumen fisik. Kesalahan penulisan, ketidakjelasan informasi, atau penggunaan istilah yang ambigu dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda-beda dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Kedua, kualitas informasi juga dipengaruhi oleh kondisi fisik dokumen. Dokumen-dokumen yang sudah tua, rusak, atau termakan usia dapat menjadi sulit dibaca atau bahkan hilang sebagian informasinya. Hal ini dapat mempersulit pihak-pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan lengkap mengenai status suatu bidang tanah. Selain itu, sistem pendaftaran tanah tradisional juga rentan terhadap manipulasi atau pemalsuan dokumen. Dokumen fisik dapat diubah, diganti, atau dipalsukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengklaim hak atas tanah yang bukan miliknya. Hal ini dapat menimbulkan konflik pertanahan yang berkepanjangan dan merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. Misalnya, seseorang dapat memalsukan sertifikat tanah atau akta jual beli untuk mengklaim kepemilikan atas tanah yang sebenarnya bukan miliknya.

Masalah kualitas informasi dan kerentanan terhadap manipulasi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang signifikan. Pihak-pihak

yang berkepentingan tidak dapat sepenuhnya mengandalkan informasi yang tersimpan dalam sistem tradisional, karena terdapat risiko bahwa informasi tersebut tidak akurat, tidak lengkap, atau bahkan palsu. Ketidakpastian hukum ini dapat menghambat proses transaksi properti, menghambat investasi, dan memicu konflik pertanahan yang merugikan semua pihak yang terlibat. Kualitas sistem, kualitas informasi dan kualitas layanan memiliki pengaruh terhadap kepuasan pengguna. Dapat dikatakan bahwa semakin tinggi kualitas sistem, semakin tinggi kemungkinan bahwa sistem akan digunakan dan pengguna akan puas. Jika kualitas sistem yang baik akan memicu peningkatan penggunaan maka kepuasan pengguna juga akan meningkat. Selanjutnya, Semakin tinggi kualitas informasi yang dihasilkan suatu sistem informasi, akan semakin meningkatkan kepuasan pengguna⁷.

B. Analisis Perbandingan Positif Sistem dan Negatif Sistem Toran Sistem

1. Analisis Positif Sistem

Terdapat beberapa kondisi prasyarat yang harus dipenuhi oleh Indonesia dalam upaya merealisasikan sistem publikasi positif, yaitu: (1) tercapainya cakupan wilayah bidang tanah bersertifikat mencapai 80% dari wilayah nasional; (2) tercapainya cakupan peta dasar pertanahan mencapai 80% dari wilayah nasional; (3) terpenuhinya tata batas kawasan hutan dengan peta skala kadasteral yang dipublikasi dan terintegrasi dengan sistem pendaftaran tanah nasional; serta (4) terpenuhinya pemetaan tanah adat/ulayat⁸. Salah satu keunggulan utama Toran Sistem adalah peningkatan efisiensi dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem ini, penggunaan teknologi informasi dan komunikasi memungkinkan otomatisasi berbagai tahapan proses, mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi data, hingga penerbitan sertifikat. Hal ini secara signifikan mempercepat waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan

⁷ Wujud Penguatan Hak Rakyat atas Tanah, "Optimalisasi Torrens System Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Tanah*, 2018, 132.

⁸ Alvian B Tumbal, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata," *Lex Privatum* 6, no. 7 (2019): Hlm. 139.

proses pendaftaran tanah, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

Selain itu, Toran Sistem juga meningkatkan akurasi data pertanahan. Dalam sistem ini, data pertanahan disimpan secara digital dalam basis data yang terpusat dan terintegrasi. Hal ini mengurangi risiko kesalahan manusia yang sering terjadi dalam sistem pendaftaran tanah tradisional yang masih mengandalkan pencatatan manual. Data digital yang terstruktur dan terverifikasi juga memudahkan proses pencarian dan pengecekan informasi, sehingga meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa.

Keunggulan lainnya adalah peningkatan transparansi kepemilikan tanah dan akuntabilitas publik. Dalam Toran Sistem, informasi pertanahan dapat diakses secara terbuka oleh publik melalui platform daring. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk memeriksa status kepemilikan tanah, riwayat transaksi, dan informasi lainnya secara transparan. Transparansi ini tidak hanya meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah, tetapi juga mendorong akuntabilitas pemerintah dalam mengelola aset pertanahan negara.

Lebih lanjut, Toran Sistem juga berkontribusi pada pengurangan risiko kesalahan manusia dalam pengelolaan data pertanahan. Dalam sistem tradisional, kesalahan pencatatan, duplikasi data, atau kehilangan dokumen fisik sering terjadi. Namun, dalam Toran Sistem, penggunaan teknologi digital dan otomatisasi proses meminimalkan risiko tersebut. Data pertanahan tersimpan secara aman dan terlindungi dari kerusakan atau kehilangan, sehingga integritas data dapat terjaga dengan baik.

Secara keseluruhan, Toran Sistem memberikan dampak positif yang signifikan dalam pengelolaan pertanahan. Peningkatan efisiensi, akurasi data, transparansi, dan akuntabilitas publik merupakan beberapa keunggulan utama yang ditawarkan oleh sistem ini. Dengan mengadopsi Toran Sistem, negara-negara dapat menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih modern, efektif, dan terpercaya, yang pada gilirannya dapat mendukung pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan.

Tabel 1. Analisis Positif Sistem Torrens

Aspek Yang Dianalisis	Dampak Positif Toran Sistem
Efisiensi	Mempercepat proses pendaftaran tanah, mengurangi birokrasi, meningkatkan pelayanan publik.
Akurasi Data	Mengurangi risiko kesalahan manusia, meningkatkan kepastian hukum, memudahkan pencarian dan pengecekan informasi.
Transparansi	Meningkatkan kepercayaan publik, mendorong akuntabilitas pemerintah, mencegah praktik korupsi.
Pengurangan Risiko Kesalahan Manusia	Meminimalkan kesalahan pencatatan, duplikasi data, atau kehilangan dokumen, menjaga integritas data.
Pembangunan Ekonomi dan Sosial	Meningkatkan kepastian hukum kepemilikan tanah, mendorong investasi, mendukung pembangunan infrastruktur, menciptakan iklim usaha yang kondusif.

2. Analisis Negatif Sistem

Sistem pendaftaran tanah Indonesia ialah sistem publikasi negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif adalah keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian dengan tendens positif adalah bahwa para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan pembuktian seperlunya (terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut) untuk mencegah kekeliruan⁹. Meskipun Toran

⁹ Tumbal, Hlm. 45.

Sistem menawarkan banyak manfaat, terdapat beberapa potensi masalah yang perlu dipertimbangkan dalam analisis negatifnya. Salah satu masalah yang mungkin timbul adalah ketidaktransparanan dalam hal akses informasi. Meskipun sistem ini bertujuan untuk meningkatkan transparansi, implementasinya bisa saja tidak merata, sehingga beberapa pihak mungkin memiliki akses yang lebih terbatas terhadap informasi pertanahan dibandingkan yang lain. Hal ini dapat menciptakan ketidaksetaraan dan menghambat partisipasi publik dalam proses pengambilan keputusan terkait pertanahan.

Selain itu, efisiensi dan kecepatan proses dalam Toran Sistem juga dapat menjadi masalah. Jika sistem tidak dikelola dengan baik atau jika terjadi lonjakan permintaan, proses pendaftaran tanah dapat menjadi lambat dan memakan waktu. Hal ini dapat menimbulkan frustrasi bagi pengguna dan menghambat transaksi properti. Selain itu, akurasi data dalam sistem juga dapat terganggu jika terjadi kesalahan input data atau kurangnya verifikasi yang memadai.

Masalah keamanan data juga menjadi perhatian penting dalam Toran Sistem. Karena data pertanahan disimpan secara digital, sistem ini rentan terhadap ancaman keamanan siber seperti peretasan, pencurian data, atau manipulasi data. Jika tidak ada langkah-langkah keamanan yang memadai, integritas dan kerahasiaan data pertanahan dapat terancam, yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi pemilik tanah dan pihak-pihak terkait.

Keterbatasan aksesibilitas juga menjadi masalah dalam implementasi Toran Sistem. Masyarakat yang tidak memiliki akses internet atau keterampilan teknologi yang memadai akan kesulitan memanfaatkan sistem ini. Hal ini dapat menciptakan kesenjangan digital dan menghambat partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu, ketergantungan pada teknologi juga menimbulkan risiko gangguan teknis. Jika terjadi pemadaman listrik, kerusakan server, atau masalah teknis lainnya, akses terhadap sistem dan data pertanahan dapat

terganggu, yang dapat menghambat proses pendaftaran dan transaksi properti.

Tabel 2. Analisis Positif Sistem Torrens

Aspek Yang Dianalisis	Dampak Positif Toran Sistem
Ketidaktransparanan	Akses informasi yang tidak merata, menghambat partisipasi publik.
Efisiensi dan Kecepatan Proses	Potensi kelambatan proses jika tidak dikelola dengan baik atau terjadi lonjakan permintaan.
Akurasi Data	Rentan terhadap kesalahan input data atau kurangnya verifikasi.
Keamanan Data	Rentan terhadap ancaman keamanan siber seperti peretasan, pencurian data, atau manipulasi data.
Keterbatasan Aksesibilitas	Masyarakat yang tidak memiliki akses internet atau keterampilan teknologi akan kesulitan memanfaatkan sistem ini.
Ketergantungan pada Teknologi	Risiko gangguan teknis dapat menghambat akses terhadap sistem dan data pertanahan.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Toran Sistem terbukti lebih unggul daripada sistem pendaftaran tanah tradisional karena menawarkan aksesibilitas yang lebih baik, keamanan data yang lebih tinggi, kualitas informasi yang lebih baik, dan potensi penggunaan teknologi blockchain untuk meningkatkan transparansi dan keamanan. Dalam konteks Toran Sistem, sistem publikasi positif memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan sistem publikasi negatif karena pemerintah menjamin keakuratan data pertanahan, sehingga meningkatkan kepercayaan publik dan mengurangi risiko sengketa.

Pemerintah Indonesia disarankan untuk mempertimbangkan adopsi Toran Sistem secara bertahap, dimulai dari daerah-daerah yang memiliki tingkat konflik pertanahan yang tinggi atau daerah yang memiliki infrastruktur teknologi informasi yang memadai. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan infrastruktur teknologi informasi dan komunikasi, termasuk akses internet di daerah-daerah terpencil, untuk memastikan bahwa Toran Sistem dapat diakses oleh seluruh masyarakat. Pelatihan dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan dan teknologi informasi juga perlu dilakukan untuk mendukung implementasi Toran Sistem. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat dan cara penggunaan Toran Sistem perlu dilakukan secara intensif untuk meningkatkan pemahaman dan partisipasi publik.

Kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil perlu ditingkatkan untuk memastikan implementasi Toran Sistem yang sukses dan berkelanjutan. Selain itu, implementasi Toran Sistem perlu dievaluasi secara berkala dan dilakukan perbaikan untuk mengatasi masalah atau kekurangan yang mungkin timbul. Pemerintah perlu memastikan keamanan data pertanahan dalam Toran Sistem dengan menerapkan langkah-langkah keamanan siber yang memadai, serta memperhatikan perlindungan hak-hak masyarakat adat atas tanah ulayat mereka. Studi banding ke negara-negara

yang telah berhasil mengimplementasikan Toran Sistem dapat memberikan pembelajaran dan praktik terbaik. Terakhir, penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran dalam pengelolaan pertanahan perlu dilakukan untuk memastikan efektivitas Toran Sistem dalam mencegah konflik dan sengketa pertanahan.

B. Saran

Pemerintah perlu meningkatkan infrastruktur teknologi informasi dan komunikasi, termasuk akses internet di daerah-daerah terpencil, untuk memastikan bahwa Toran Sistem dapat diakses oleh seluruh masyarakat. Pelatihan dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan dan teknologi informasi juga perlu dilakukan untuk mendukung implementasi Toran Sistem. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat dan cara penggunaan Toran Sistem perlu dilakukan secara intensif untuk meningkatkan pemahaman dan partisipasi publik. Kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil perlu ditingkatkan untuk memastikan implementasi Toran Sistem yang sukses dan berkelanjutan. Pemerintah perlu memastikan keamanan data pertanahan dalam Toran Sistem dengan menerapkan langkah-langkah keamanan siber yang memadai, serta memperhatikan perlindungan hak-hak masyarakat adat atas tanah ulayat mereka. Studi banding ke negara-negara yang telah berhasil mengimplementasikan Toran Sistem dapat memberikan pembelajaran dan praktik terbaik. Terakhir, penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran dalam pengelolaan pertanahan perlu dilakukan untuk memastikan efektivitas Toran Sistem dalam mencegah konflik dan sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, S H. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, 2023.
- Alam, Aldani, Joko Sriwidodo, and Anriz Nazaruddin Halim. "KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH MELALUI PEJABAT PPAT SECARA ONLINE PENGGUNAAN APLIKASI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3576–88.
- Aldila Rajab, Rezeki, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja Program Studi Magister Kenotariatan. "SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH." *NOTARIUS* 13 (2020).
- atas Tanah, Wujud Penguatan Hak Rakyat. "Optimalisasi Toran Sistem Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Tanah*, 2018, 132.
- Dimas, Rionald. "PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI NEGARA INDONESIA DITINJAU DARI TEORI KEPASTIAN HUKUM," 2021.
- Nugraha, Joshua Paskah, Aris Prasetyo Kurniawan, Indriana Diani Putri, Ryan Kunto Wicaksono, and Tarisa Tarisa. "Penerapan Blockchain Untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional." *Widya Bhumi* 2, no. 2 (2022): 123–35.
- Tanah, Pendaftaran, Sebagai Langkah..., and Rahmat Ramadhani. "SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," n.d.
<http://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek>.
- Tumbal, Alvian B. "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata." *Lex Privatum* 6, no. 7 (2019).