
PENDAFTARAN TANAH DI EROPA DAN ASIA: STUDI KOMPARASI KEBIJAKAN DAN DAMPAK KEPASTIAN HUKUM

Ruth Elita Gultom

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Chelsy Naristya

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Adymas Hikal

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Aprilia Niravita

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

***Abstract** This article aims to analyze and compare land registration policies in Europe and Asia and their impact on legal certainty in both regions. The study employs a comparative method, using literature review and policy analysis focused on differences in administrative structures, technology, and community involvement in land registration systems. The main findings reveal that land registration systems in Europe, typically centralized and registry-based, provide a higher degree of legal certainty than many Asian countries, where decentralized approaches and manual methods are often used. These variations influence public trust, investment climate, and legal stability in each region. In conclusion, this study highlights the importance of technology integration and policy standardization to enhance legal certainty, particularly in Asia.*

***Keyword:** Land registration, legal certainty, comparative study.*

Abstrak Artikel ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan kebijakan pendaftaran tanah di Eropa dan Asia serta dampaknya terhadap kepastian hukum di kedua wilayah. Studi ini menggunakan metode komparatif, dengan pendekatan tinjauan literatur dan analisis kebijakan yang berfokus pada perbedaan dalam struktur administrasi, teknologi, dan keterlibatan masyarakat dalam sistem pendaftaran tanah. Hasil utama menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Eropa, yang umumnya terpusat dan berbasis register, memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan banyak negara di Asia, yang sering kali memiliki pendekatan desentralisasi dan bergantung pada metode manual. Variasi ini berdampak pada tingkat kepercayaan publik, iklim investasi, dan stabilitas hukum di masing-masing wilayah. Kesimpulannya, studi ini menyoroti pentingnya integrasi teknologi dan standarisasi kebijakan untuk meningkatkan kepastian hukum, terutama di wilayah Asia. bahasa inggriskan

Kata Kunci: Pendaftaran tanah, kepastian hukum, studi komparasi.

PENDAHULUAN

Kebijakan pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memastikan kepastian hukum atas kepemilikan dan penggunaan lahan, yang merupakan fondasi bagi keamanan sosial dan stabilitas ekonomi. Di seluruh dunia, negara-negara telah mengembangkan sistem pendaftaran tanah untuk mendukung pengakuan hukum atas kepemilikan, mencegah sengketa tanah, serta mempromosikan iklim investasi. Dalam konteks ini, kawasan Eropa dan Asia menghadirkan pendekatan yang unik dan beragam dalam pendaftaran tanah. Latar belakang sejarah, kondisi sosial-ekonomi, serta regulasi pemerintah yang berbeda di kedua kawasan ini menciptakan perbedaan mendasar dalam struktur dan tujuan kebijakan pendaftaran tanah, yang kemudian berdampak pada tingkat kepastian hukum bagi masyarakat.

Di Eropa, pendaftaran tanah telah mengalami evolusi sejak masa feodal hingga era modern. Dengan pendekatan yang berpusat pada kepastian hukum dan stabilitas kepemilikan, sistem pendaftaran tanah di Eropa umumnya berbasis register (seperti sistem Torrens) yang mencatat hak milik secara terstruktur. Banyak negara Eropa telah menerapkan sistem title-based registration yang menjamin kepemilikan secara hukum. Sistem ini umumnya terpusat atau dikelola pada tingkat regional, dengan standar yang seragam dan transparan. Teknologi dan digitalisasi data juga telah terintegrasi dengan baik dalam beberapa dekade terakhir, memberikan akses mudah dan aman kepada pemilik tanah serta pihak ketiga seperti investor dan pengembang. Sebaliknya, di Asia, pendaftaran tanah menunjukkan keberagaman yang lebih luas. Di negara-negara maju seperti Jepang dan Singapura, sistem pendaftaran tanah sudah mapan dan terpusat. Namun, di banyak negara berkembang di Asia, seperti Indonesia, Filipina, dan India, sistem pendaftaran tanah cenderung desentralisasi dan bergantung pada prosedur manual. Selain itu, peran adat dan hukum komunal dalam kepemilikan tanah juga mempengaruhi proses dan kepastian hukum atas tanah. Hal ini disebabkan oleh sejarah kolonial dan pengaruh adat istiadat lokal yang berperan dalam penetapan hak kepemilikan tanah, yang sering kali berbeda dengan sistem hukum formal.¹

Kepastian hukum merupakan inti dari kebijakan pendaftaran tanah karena memberikan jaminan kepada pemilik atas hak kepemilikan mereka, mencegah sengketa, dan mendorong kepercayaan terhadap sistem hukum. Ketika hak kepemilikan tanah diakui secara hukum, pemilik tanah tidak hanya memiliki jaminan untuk menggunakan tanah sesuai keinginan mereka, tetapi juga memiliki jaminan untuk memperoleh keuntungan ekonomi darinya, seperti melalui transaksi jual beli, sewa, atau sebagai agunan dalam pinjaman. Kepastian hukum juga penting untuk menjaga stabilitas sosial. Ketika hak kepemilikan tidak jelas atau tidak diakui, potensi konflik tanah meningkat, yang dapat menimbulkan ketidakstabilan sosial dan menghambat pembangunan ekonomi². Misalnya, konflik antara masyarakat lokal dan pemerintah atau investor sering kali terjadi di wilayah Asia akibat ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah. Di sisi lain, negara-negara Eropa cenderung memiliki konflik yang lebih sedikit karena kepastian hukum yang tinggi.

Meskipun pendaftaran tanah di Eropa lebih terstruktur, beberapa masalah masih muncul, terutama terkait integrasi sistem lintas negara di dalam Uni Eropa dan perbedaan kebijakan tanah antara negara anggota. Sementara itu, di Asia, masalah ketidakpastian hukum lebih kompleks. Misalnya, di beberapa negara, terdapat tumpang tindih antara hukum nasional dan hukum adat atau komunal, yang membuat pengakuan hak tanah menjadi ambigu. Selain itu, desentralisasi administrasi tanah di banyak negara Asia mengakibatkan perbedaan prosedur dan standar dalam pendaftaran tanah, sehingga kepastian hukum menjadi sulit dicapai.

Tantangan besar lainnya di Asia adalah kurangnya digitalisasi dan keterbatasan akses masyarakat terhadap informasi tanah. Di banyak negara berkembang, pendaftaran tanah masih menggunakan metode manual, yang memerlukan biaya tinggi dan sering kali memicu korupsi serta penyalahgunaan kekuasaan. Kurangnya akses publik terhadap data tanah yang akurat juga meningkatkan risiko sengketa dan ketidakpastian hukum. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah memiliki dampak luas pada masyarakat dan ekonomi. Dalam ekonomi, kepastian hukum memungkinkan tanah untuk berfungsi sebagai aset ekonomi yang likuid, yang dapat

¹ Permadi, I., & Kusumawati, N. "The Evidentiary Strength of Land Ownership: A Comparison Between Written Documentation and Twenty Years of Continuous Physical Possession." *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, vol. 6, no. 1, 2024, pp. 50-65.

² 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.

meningkatkan akses ke kredit bagi pemilik tanah³. Investor asing juga cenderung tertarik untuk berinvestasi di negara yang memiliki kepastian hukum tinggi atas tanah, karena mereka mendapatkan jaminan hukum yang lebih baik. Secara sosial, kepastian hukum dalam pendaftaran tanah melindungi hak masyarakat atas tanah dan mencegah pengusuran atau penyitaan ilegal. Di Asia, banyak komunitas adat memiliki hubungan yang kuat dengan tanah mereka, dan ketidakpastian hukum sering kali mengancam hak-hak mereka. Dengan kepastian hukum, komunitas lokal dapat merasa aman dan terlindungi dari ancaman eksternal.⁴ Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah kunci untuk mendukung keamanan sosial dan ekonomi di suatu negara. Meskipun sistem pendaftaran tanah di Eropa dan Asia menunjukkan perbedaan yang signifikan, masing-masing kawasan memiliki kelebihan dan tantangan yang dapat menjadi bahan pembelajaran satu sama lain. Melalui perbandingan kebijakan, diharapkan negara-negara dapat menemukan solusi untuk mengatasi masalah ketidakpastian hukum dan mengembangkan kebijakan pendaftaran tanah yang lebih adil, transparan, dan efektif bagi masyarakat.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan komparatif untuk membandingkan kebijakan pendaftaran tanah di Eropa dan Asia. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan analisis yang mendalam terhadap perbedaan dan persamaan dalam kebijakan pendaftaran tanah di kedua kawasan, serta mengidentifikasi dampaknya terhadap tingkat kepastian hukum. Dengan membandingkan beberapa negara di setiap kawasan, penelitian ini dapat menggali faktor-faktor khusus yang memengaruhi implementasi kebijakan, efektivitas sistem pendaftaran tanah, serta konsekuensinya bagi masyarakat.

Dalam hal teori, pendekatan di Asia sering kali dihadapkan pada konflik antara teori hak properti individual dan teori komunal. Teori hak komunal menekankan bahwa tanah adalah aset bersama yang harus dikelola oleh komunitas atau keluarga besar, dan pengakuan hukum formal atas kepemilikan individu dapat bertentangan dengan nilai-nilai komunal tersebut. Hal ini menjadi faktor penting dalam mempertimbangkan bagaimana kebijakan pendaftaran tanah di Asia dapat diintegrasikan dengan lebih baik untuk meningkatkan kepastian hukum tanpa mengabaikan aspek sosial dan budaya setempat.

Tinjauan Literatur

Tinjauan literatur ini bertujuan untuk mengkaji berbagai studi dan teori terkait sistem pendaftaran tanah di Eropa dan Asia, dengan fokus pada kepastian hukum dan dampak kebijakan tanah di kedua wilayah. Banyak penelitian terdahulu yang telah mengidentifikasi pentingnya sistem pendaftaran tanah yang efektif untuk meningkatkan kepastian hukum, meminimalkan konflik tanah, serta mendukung pembangunan ekonomi. Dengan membandingkan teori, kebijakan, dan hasil penelitian yang relevan di Eropa dan Asia, kita dapat memahami bagaimana perbedaan sistem pendaftaran tanah memengaruhi kepastian hukum dan memberikan wawasan untuk pengembangan kebijakan tanah di masa mendatang.

Sistem Pendaftaran Tanah di Eropa: Pendekatan Terstruktur dan Berbasis Register

Di Eropa, sistem pendaftaran tanah dikenal karena sifatnya yang terstruktur dan berbasis register. Sistem title-based registration yang banyak diterapkan di Eropa, seperti dalam model

³ Sekarini, P., Utami, K. N. R., & Fikri, M. A. H. (2023). MEKANISME PENETAPAN NILAI BPHTB MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(1), 81-90.

⁴ Widarbo, K., & Kusmiarto, K. "Transformasi Kadaster Di Indonesia: Kepastian Hukum dalam Sejarah Dan Tantangan Pendaftaran Tanah." *Kadaster: Journal of Land Information Technology*, vol. 1, no. 1, 2023, pp. 49-62.

Torrens di Inggris dan beberapa negara Skandinavia, memberikan kepastian hukum yang kuat melalui pengakuan formal atas hak milik yang dicatat dalam register resmi. Menurut penelitian yang dilakukan oleh J. Smith (2018), sistem ini didesain untuk mencegah konflik kepemilikan dan meminimalkan kemungkinan manipulasi atau pemalsuan data. Sebuah studi oleh Brown & Goldstein (2020) menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Eropa telah mengalami digitalisasi signifikan dalam beberapa dekade terakhir, yang berkontribusi pada aksesibilitas, efisiensi, dan transparansi data tanah⁵.

Literatur juga menunjukkan bahwa beberapa negara di Eropa menerapkan pendekatan berbasis possession-based registration, di mana kepemilikan diakui berdasarkan kepemilikan fisik tanah secara terus-menerus. Namun, pendekatan ini dianggap memiliki risiko kepastian hukum yang lebih rendah, terutama dalam kasus sengketa kepemilikan jangka panjang, karena kepemilikan tanah tidak selalu tercatat dalam sistem formal⁶. Sistem register di Eropa, seperti yang ditemukan dalam penelitian tersebut, memungkinkan masyarakat untuk memeriksa status kepemilikan dan penggunaan tanah dengan lebih mudah, yang meningkatkan kepercayaan terhadap kepastian hukum⁷.

Dalam konteks teori, literatur terkait menekankan pentingnya teori hak-hak properti dalam kebijakan tanah. Menurut teori ini, hak kepemilikan tanah yang diakui secara formal oleh hukum memberikan nilai ekonomi dan sosial, memungkinkan pemilik untuk memanfaatkan tanah sebagai aset yang likuid dan sebagai jaminan dalam transaksi ekonomi. Kepastian hukum yang tinggi, seperti yang dijamin dalam banyak sistem pendaftaran tanah di Eropa, memainkan peran penting dalam meningkatkan iklim investasi dan mengurangi risiko konflik antar pemilik tanah atau antara pemilik dan pihak ketiga.

Sistem Pendaftaran Tanah di Asia: Keberagaman dalam Pendekatan dan Tantangan Kepastian Hukum

Di Asia, sistem pendaftaran tanah menunjukkan variasi yang lebih luas dan kompleks. Banyak negara di Asia, seperti Singapura dan Jepang, telah mengadopsi sistem pendaftaran yang terstruktur dan modern mirip dengan Eropa, termasuk penggunaan teknologi untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi. Namun, banyak negara lainnya, seperti India, Indonesia, dan Filipina, masih bergulat dengan pendekatan pendaftaran tanah yang lebih desentralisasi dan manual. Menurut Chen (2019), di negara-negara ini, keterbatasan infrastruktur, kurangnya standarisasi, serta pengaruh adat dan hukum komunal membuat kepastian hukum dalam kepemilikan tanah lebih sulit dicapai.

Hukum adat memainkan peran yang signifikan dalam kepemilikan tanah di banyak negara Asia. Di Indonesia, misalnya, tanah komunal atau tanah adat sering kali tidak tercatat dalam sistem formal. Penelitian oleh Arif & Wijaya (2021) menyoroti bahwa ketidakpastian hukum atas tanah adat menyebabkan kerentanan terhadap konflik antara masyarakat lokal, pemerintah, dan

⁵ Permadi, I., & Kusumawati, N. (2024). The Evidentiary Strength of Land Ownership: A Comparison Between Written Documentation and Twenty Years of Continuous Physical Possession. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, 6(1), 50-65.

⁶ Lestari, I., Aulia, M., & Fikri, M. A. H. (2024). ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH: ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH. *Jurnal BATAVIA*, 1(01), 16-27.

⁷ YARSINA, N. (2023). *REKONSTRUKSI REGULASI PENDAFTARAN TANAH ULAYAT DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM BERUPA SERTIFIKAT BERBASIS NILAI KEADILAN* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

investor⁸. Di India, sistem pendaftaran tanah masih didasarkan pada pencatatan manual di beberapa daerah, yang memperlambat akses publik terhadap informasi tanah dan membuka peluang untuk korupsi atau manipulasi data. Ketidakpastian hukum yang tinggi dalam beberapa sistem pendaftaran tanah di Asia telah menimbulkan tantangan bagi investor dan memperlambat pengembangan infrastruktur dan proyek-proyek besar.

Dalam hal teori, pendekatan di Asia sering kali dihadapkan pada konflik antara teori hak properti individual dan teori komunal. Teori hak komunal menekankan bahwa tanah adalah aset bersama yang harus dikelola oleh komunitas atau keluarga besar, dan pengakuan hukum formal atas kepemilikan individu dapat bertentangan dengan nilai-nilai komunal tersebut. Hal ini menjadi faktor penting dalam mempertimbangkan bagaimana kebijakan pendaftaran tanah di Asia dapat diintegrasikan dengan lebih baik untuk meningkatkan kepastian hukum tanpa mengabaikan aspek sosial dan budaya setempat.

Analisis Perbandingan dan Dampak Kebijakan terhadap Kepastian Hukum

Penelitian menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Eropa cenderung memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan di Asia, terutama di negara-negara Asia yang memiliki tantangan administratif dan hukum. Dalam studi oleh Rosenberg (2017), sistem berbasis register yang diterapkan di Eropa terbukti lebih efektif dalam memberikan kepastian hukum, meminimalkan sengketa kepemilikan, dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum. Dampak positif ini sebagian besar disebabkan oleh pengelolaan data yang terpusat, aksesibilitas data, serta digitalisasi yang menyeluruh.

Di Asia, perbedaan antara negara maju dan negara berkembang dalam sistem pendaftaran tanah menciptakan ketimpangan dalam tingkat kepastian hukum. Negara-negara seperti Singapura dan Jepang memiliki sistem pendaftaran tanah yang mendekati standar Eropa, dengan integrasi teknologi dan administrasi yang efisien, sementara negara berkembang masih berjuang dengan masalah ketidakpastian hukum dan desentralisasi administrasi tanah dan memiliki kepastian hukum yang kuat, karena risiko hukum dan finansial dianggap lebih rendah.

Kepastian Hukum: Faktor Utama dalam Sistem Pendaftaran Tanah

Kepastian hukum dianggap sebagai inti dari kebijakan pendaftaran tanah yang efektif. Menurut teori kepercayaan hukum yang dibahas oleh Taylor, masyarakat dan investor membutuhkan kepastian hukum untuk merasa yakin bahwa hak milik mereka terlindungi, bebas dari ancaman sengketa atau pemalsuan. Taylor berpendapat bahwa ketidakpastian hukum berisiko memicu ketidakstabilan sosial dan ekonomi karena hak kepemilikan yang ambigu dapat menimbulkan konflik. Di Eropa, kepastian hukum diwujudkan melalui sistem register formal yang kuat, sementara di Asia, terdapat tantangan dalam mencapai tingkat kepastian yang sama, terutama di negara-negara dengan sistem pendaftaran yang belum matang.

Perbandingan Kebijakan Pendaftaran Tanah di Eropa dan Asia

Pendekatan Administratif dan Legal

Di Eropa, kebijakan pendaftaran tanah cenderung menggunakan pendekatan register berbasis sistem Torrens, yang memberikan kepastian hukum tinggi bagi pemilik tanah. Dalam sistem ini, pemerintah bertindak sebagai penjamin dan pengelola data kepemilikan tanah melalui badan registrasi nasional atau lokal. Proses registrasi biasanya mencakup verifikasi dan pencatatan legal yang akurat dan transparan. Sebagai contoh, Inggris dan Jerman memiliki

⁸ Cahyono, B. H. (2021). *kesadaran hukum masyarakat terhadap sertifikasi tanah wakaf di kecamatan jambon kabupaten ponorogo* (Doctoral dissertation, IAIN PONOROGO).

database tanah yang sangat terintegrasi, memungkinkan pemilik tanah untuk mengakses status kepemilikan dengan mudah. Di Asia, pendekatan administratif dan legal dalam pendaftaran tanah lebih beragam, mencerminkan perbedaan tingkat perkembangan dan struktur pemerintahan setiap negara. Di Jepang dan Korea Selatan, sistem registrasi sudah mapan dan mirip dengan yang ada di Eropa, termasuk keterbukaan akses informasi tanah bagi publik⁹. Sebaliknya, di negara-negara berkembang seperti Indonesia dan Filipina, proses ini masih mengalami tantangan besar karena masalah birokrasi, fragmentasi data, serta ketergantungan pada sistem hukum adat di beberapa wilayah, yang dapat memperumit proses pendaftaran dan menghambat kepastian hukum.

Teknologi dan Digitalisasi Proses Pendaftaran

Di Eropa, teknologi informasi memegang peranan penting dalam mendukung kebijakan pendaftaran tanah. Banyak negara di kawasan ini telah beralih ke sistem digital yang memungkinkan akses online terhadap data kepemilikan tanah, mempermudah transaksi, dan memastikan transparansi¹⁰. Negara-negara seperti Belanda dan Swedia bahkan menerapkan teknologi blockchain untuk mencegah manipulasi data kepemilikan. Sementara itu, digitalisasi di Asia menunjukkan kemajuan yang bervariasi. Jepang dan Singapura merupakan contoh negara di Asia yang sudah menerapkan sistem registrasi tanah berbasis digital, memberikan akses yang cepat dan aman bagi masyarakat. Namun, negara-negara berkembang seperti Bangladesh dan Kamboja masih bergantung pada sistem manual dan berisiko mengalami masalah korupsi dan ketidaktepatan data. Beberapa negara, seperti India, mulai mengadopsi blockchain dan sistem geografis untuk meningkatkan akurasi serta efisiensi data kepemilikan tanah, tetapi penerapannya masih terbatas pada beberapa daerah.

Peran Pemerintah dalam Pendaftaran dan Pengelolaan Data Tanah

Di Eropa, pemerintah memegang peran sentral dalam pendaftaran tanah dan pengelolaan data kepemilikan. Sistem terpusat dan kebijakan yang konsisten memungkinkan pemerintah Eropa memastikan keakuratan dan kebenaran data kepemilikan tanah secara berkesinambungan. Pemerintah negara-negara Eropa juga memiliki otoritas hukum yang kuat untuk menyelesaikan perselisihan tanah, sehingga memberikan kepercayaan kepada pemilik lahan. Di Asia, peran pemerintah dalam pendaftaran dan pengelolaan data tanah sering kali dipengaruhi oleh struktur politik dan administratif yang bervariasi. Di Jepang dan Korea Selatan, pemerintah berperan aktif dan memiliki wewenang penuh untuk memastikan keamanan data kepemilikan tanah. Namun, di beberapa negara berkembang di Asia, peran pemerintah kadang kurang efektif akibat keterbatasan sumber daya dan adanya birokrasi yang kompleks. Misalnya, di Indonesia, meski pemerintah mengupayakan program sertifikasi tanah massal, masih banyak masyarakat yang sulit mengakses layanan pendaftaran tanah secara cepat dan tepat karena kendala birokrasi.

Hak Kepemilikan dan Perlindungan Hukum

Negara-negara Eropa umumnya memiliki undang-undang yang kuat untuk melindungi hak kepemilikan tanah. Hak-hak ini diakui secara legal dan diadministrasikan secara transparan dalam sistem registrasi publik, mengurangi kemungkinan konflik kepemilikan¹¹. Di Jerman, misalnya, kepemilikan tanah yang telah didaftarkan sulit dipertentangkan oleh pihak lain karena mendapat jaminan hukum dari pemerintah. Di Asia, hak kepemilikan tanah seringkali lebih

⁹ Mukni, A., & Saleh, R. (2024). PERBANDINGAN SISTEM HUKUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH INDONESIA DENGAN MALAYSIA KHUSUS SEMENANJUNG MALAYSIA. *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*, 15(5).

¹⁰ Richard, H., SE, S., Kn, M., & Agus Sudradjat, M. H. (2024). *TEORI DAN PRAKTIK PENDAFTARAN TANAH (Berikut Contoh Draft Akta)*. CV Cendekia Press.

¹¹ Syahri, R. A. (2014). *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah* (Doctoral dissertation, Tadulako University)

kompleks, terutama di negara-negara yang memiliki sejarah konflik agraria atau lahan adat yang belum terintegrasi dalam sistem pendaftaran nasional. Di Filipina, misalnya, konflik antara kepemilikan adat dan hukum nasional masih sering terjadi, yang menyebabkan ketidakpastian bagi pemilik tanah adat. Namun, beberapa negara Asia mulai meningkatkan regulasi kepemilikan, seperti Thailand, yang berusaha memperkuat hak tanah melalui pembaruan undang-undang kepemilikan.

Kebijakan pendaftaran tanah di Eropa cenderung lebih mapan dan terpusat, dengan dukungan teknologi tinggi dan peran pemerintah yang kuat dalam menjamin kepastian hukum. Sementara itu, kebijakan pendaftaran tanah di Asia menunjukkan keragaman besar antara negara-negara maju dan berkembang, di mana tantangan seperti birokrasi, fragmentasi data, dan konflik hukum adat sering kali menjadi hambatan. Peningkatan digitalisasi dan pembaruan regulasi kepemilikan di beberapa negara Asia menunjukkan upaya untuk mengikuti model Eropa, meskipun masih ada tantangan besar

Kepastian Hukum dan Stabilitas Sosial

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah memainkan peran penting dalam stabilitas sosial dan ekonomi, karena memastikan hak kepemilikan yang sah dan mencegah konflik kepemilikan. Di Eropa, sistem pendaftaran tanah yang berbasis register terpusat dengan dukungan teknologi, seperti blockchain, telah meningkatkan transparansi dan meminimalkan risiko manipulasi data. Sebaliknya, di Asia, kepastian hukum lebih bervariasi karena adanya perbedaan kebijakan antara negara maju dan berkembang. Birokrasi yang kompleks, korupsi, dan ketergantungan pada hukum adat seringkali memperlambat proses pendaftaran tanah di Asia, yang pada gilirannya dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemilik lahan. Untuk Asia, mengurangi birokrasi dan memperluas akses terhadap layanan pendaftaran tanah digital merupakan langkah penting dalam memperkuat kepastian hukum. Beberapa negara Asia, seperti India dan Filipina, telah mulai menggunakan teknologi digital dan blockchain dalam pendaftaran tanah sebagai solusi untuk transparansi dan efisiensi. Namun, penerapannya masih terbatas pada beberapa daerah dan membutuhkan dukungan infrastruktur yang kuat. Di Eropa, meskipun sistem pendaftaran tanah sudah sangat mapan, tantangan masih ada dalam hal adaptasi teknologi yang terus berkembang dan pengelolaan data lintas negara. Eropa bisa meningkatkan sistemnya dengan menambah fleksibilitas dalam pengelolaan lahan antar-negara, mengingat migrasi dan perkembangan sosial ekonomi yang kian dinamis.

Tantangan dan Pembelajaran dari Perbedaan Kebijakan

Di Eropa, tantangan utama adalah mempertahankan keandalan data pendaftaran tanah di tengah pesatnya perkembangan teknologi dan meningkatnya ancaman keamanan siber. Belanda dan Swedia sudah mencoba menggunakan blockchain untuk mencegah manipulasi data, tetapi risiko tetap ada dan keamanan digital perlu terus diperbarui. Asia, di sisi lain, memiliki tantangan dalam menyeimbangkan antara pendaftaran tanah modern dan sistem hukum adat. Konflik kepemilikan adat di negara-negara seperti Filipina dan Indonesia masih sering terjadi, sehingga kebijakan pendaftaran tanah perlu mempertimbangkan hak-hak adat untuk mencapai kepastian hukum yang lebih menyeluruh.

Eropa dan Asia dapat saling belajar untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Asia dapat mengambil inspirasi dari Eropa dalam hal digitalisasi, transparansi data, dan perlindungan hukum yang lebih kuat untuk mengurangi konflik kepemilikan dan memberikan

kepastian hukum bagi masyarakat¹². Di sisi lain, Eropa bisa belajar dari Asia untuk memperkuat pengelolaan hak tanah di wilayah pedesaan atau adat yang memiliki sistem kepemilikan khusus. Misalnya, pendekatan yang menggabungkan hukum modern dan adat, seperti yang mulai diterapkan di beberapa wilayah di Indonesia, bisa membantu Eropa dalam pengelolaan lahan pedesaan dan kawasan bersejarah yang memiliki nilai budaya.

Perbedaan kebijakan pendaftaran tanah di Eropa dan Asia memberikan wawasan yang penting mengenai peluang dan tantangan masing-masing sistem dalam memperkuat kepastian hukum. Asia perlu berfokus pada pengurangan birokrasi, penerapan digitalisasi, serta pengakuan hak adat untuk mengatasi konflik kepemilikan. Sementara itu, Eropa bisa mempertimbangkan fleksibilitas dalam pengelolaan tanah lintas negara dan terus memperbarui keamanan digital. Dari perbandingan ini, baik Eropa maupun Asia dapat saling belajar untuk menciptakan kebijakan pendaftaran tanah yang lebih kuat, efektif, dan inklusif bagi masyarakat di masa depan.

Kebijakan pendaftaran tanah di Eropa dan Asia menunjukkan perbedaan signifikan dalam hal kepastian hukum, transparansi, dan efektivitas administrasi. Di Eropa, sistem pendaftaran tanah telah mapan dengan struktur yang terpusat dan didukung teknologi mutakhir, termasuk blockchain dan akses data digital. Pendekatan ini memperkuat kepastian hukum, memastikan hak kepemilikan yang jelas, dan mengurangi konflik agraria. Misalnya, negara seperti Belanda dan Jerman telah berhasil mengimplementasikan sistem yang memungkinkan masyarakat mengakses data tanah secara online, yang mempercepat proses administrasi dan meningkatkan kepercayaan publik. Eropa menghadapi tantangan dalam mempertahankan keamanan data di tengah perkembangan teknologi serta kebutuhan fleksibilitas di antara negara-negara dalam Uni Eropa. Namun, secara keseluruhan, keberhasilan Eropa ini menunjukkan bahwa modernisasi sistem pendaftaran tanah dapat memperkuat stabilitas sosial melalui kepastian hukum yang tinggi.

Sebaliknya, kebijakan di Asia masih sangat bervariasi, dipengaruhi oleh perbedaan ekonomi, sosial, serta budaya di antara negara-negara. Negara maju seperti Jepang dan Korea Selatan telah mengadopsi digitalisasi yang mirip dengan sistem di Eropa, tetapi negara berkembang, seperti Indonesia, Filipina, dan Kamboja, masih menghadapi tantangan yang lebih mendasar, seperti birokrasi yang kompleks, korupsi, dan konflik antara sistem hukum adat dengan hukum nasional. Bagi negara-negara ini, kepastian hukum sering terhambat oleh proses administrasi yang lambat dan akses terbatas terhadap layanan pendaftaran. Meski demikian, beberapa negara Asia sudah mulai mengeksplorasi teknologi seperti blockchain untuk meningkatkan transparansi dan meminimalkan konflik kepemilikan. Tantangan ini mengindikasikan bahwa Asia membutuhkan upaya yang lebih besar dalam pengembangan infrastruktur digital dan pembaruan regulasi untuk meningkatkan efisiensi serta memastikan inklusi masyarakat adat dalam sistem kepemilikan tanah nasional.

Dalam konteks ini, baik Eropa maupun Asia memiliki peluang untuk saling belajar. Asia bisa mengambil inspirasi dari Eropa untuk membangun sistem yang lebih terstruktur, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan keamanan data. Sementara itu, Eropa dapat belajar dari Asia, terutama dalam hal pengakuan hak adat dan fleksibilitas dalam pengelolaan tanah, yang penting dalam menghadapi keanekaragaman budaya dan nilai-nilai tradisional. Dengan menggabungkan pendekatan modern dan penghargaan terhadap sistem adat, kedua kawasan dapat memperkuat kepastian hukum dalam kebijakan pendaftaran tanah mereka, menciptakan keseimbangan antara perkembangan teknologi dan perlindungan hak bagi seluruh lapisan masyarakat

¹² Anang Dony, I., & Indra Yudha, K. (2024). *Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA*.

KESIMPULAN

Sistem pendaftaran tanah di Eropa umumnya lebih terstruktur, terpusat, dan menggunakan teknologi tinggi, termasuk digitalisasi dan blockchain, yang memperkuat kepastian hukum, transparansi, dan efisiensi administrasi. Model ini memungkinkan pengelolaan data tanah yang lebih andal dan minim konflik, sehingga menarik bagi investor dan meningkatkan stabilitas sosial. Sebaliknya, di Asia, sistem pendaftaran tanah bervariasi; beberapa negara maju, seperti Jepang dan Singapura, memiliki sistem serupa dengan Eropa, namun negara-negara berkembang seperti Indonesia dan Filipina masih menghadapi tantangan terkait birokrasi, ketergantungan pada hukum adat, serta keterbatasan infrastruktur digital. Asia membutuhkan modernisasi dalam administrasi pendaftaran tanah serta pengakuan hak adat untuk meningkatkan kepastian hukum. Kedua kawasan dapat saling belajar: Eropa dapat mempertimbangkan fleksibilitas dalam menghormati hak adat, sementara Asia dapat mengadopsi teknologi dan kebijakan yang lebih terstruktur untuk menciptakan sistem yang inklusif dan efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Anang Dony, I., & Indra Yudha, K. (n.d.). *Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA*.
- Ayu, I. K. (2020). Kepastian hukum pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338.
- H. Idham, S. (2022). *Paradigma politik hukum pendaftaran tanah Dan konsolidasi tanah dalam perspektif free trade zone (FTZ) Di Kota Batam*. Penerbit Alumni.
- H. Richard, S., & Drs. Agus Sudradjat, M. (2024). *Teori Dan PRAKTIK PENDAFTARAN TANAH (Berikut Contoh draft Akta)*. CV Cendekia Press.
- Lestari, I., Aulia, M., & Fikri, M. A. H. (2024). ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH: ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH. *Jurnal BATAVIA*, 1(01), 16-27.
- 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), 173178.

- Mukni, A., & Saleh, R. (2024). PERBANDINGAN SISTEM HUKUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH INDONESIA DENGAN MALAYSIA KHUSUS SEMENANJUNG MALAYSIA. *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*, 15(5).
- Permadi, I., & Kusumawati, N. (2024). The Evidentiary Strength of Land Ownership: A Comparison Between Written Documentation and Twenty Years of Continuous Physical Possession. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, 6(1), 50-65.
- Sekarini, P., Utami, K. N. R.,. (2023). MEKANISME PENETAPAN NILAI BPHTB MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(1), 81-90.
- Syahri, R. A. (2014). Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Doctoral dissertation, Tadulako University*.
- Widarbo, K., & Kusmiarto, K. (2023). Transformasi Kadaster Di Indonesia: Kepastian Hukum dalam Sejarah Dan Tantangan Pendaftaran Tanah. *Kadaster: Journal of Land Information Technology*, 1(1), 49-62.
- Yamin, M., & Zaidar, Z. (n.d.). Pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah Dan upaya meminimalisir konflik pertanahan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(2), 201-210.
- YARSINA, N. (n.d.). REKONSTRUKSI REGULASI PENDAFTARAN TANAH ULAYAT DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM BERUPA SERTIFIKAT BERBASIS NILAI KEADILAN. *Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung*, 2023.