

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perbedaan Sistem Hukum Kebendaan Mengenai Kepemilikan Dan Penguasaan Tanah Antara Indonesia Dan Perancis

Temuan penelitian menunjukkan bahwa sistem hukum kebendaan di kedua negara terbagi menjadi kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai dua konsep utama, yakni kepemilikan (*propriété*) dan penguasaan (*possession*), sebagai bagian integral dari struktur hukum perdata yang menganut *civil law*. Meskipun berada dalam satu rumpun hukum yang sama, kedua negara menerapkan pendekatan yang berbeda secara normatif dan kelembagaan dalam mengatur hak atas tanah.

Di Indonesia, dasar hukum kepemilikan dan penguasaan tanah tertuang dalam UUPA, khususnya Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3). Pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa tanah dikuasai oleh negara, yang memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pengelolaan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemaknaan terhadap “penguasaan oleh negara” bukan berarti kepemilikan mutlak, tetapi sebagai legitimasi negara untuk memberikan hak-hak atas tanah kepada individu maupun badan hukum dengan mempertimbangkan prinsip pemerataan dan keadilan sosial.⁶³

⁶³ Arba, Mr., Sahnan, Mr., & Wahyuningsih, W. (2012). Pemberdayaan Hukum dan Kebijakan Pertanahan sebagai Upaya Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. *Jurnal Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 22(1), 18. Hlm. 26, <https://doi.org/10.22146/jmh.16216>

Selanjutnya, pasal 6 UUPA memperkuat pendekatan ini dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial. Artinya, penggunaan dan penguasaan tanah tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus mempertimbangkan kepentingan umum, lingkungan hidup, dan keseimbangan sosial.⁶⁴ Dengan demikian hukum tanah Indonesia berlandaskan pada prinsip negara pengatur (regulator state) dan fungsi sosial hak milik, sebagai perwujudan dari nilai-nilai dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Sebaliknya, dalam sistem hukum kebendaan Perancis yang bersumber dari *Code Civil*, menerapkan prinsip kepemilikan privat sebagai hak absolut dan eksklusif. Pasal 544 *Code Civil* menyatakan bahwa “*La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue...*”, yang berarti bahwa kepemilikan memberikan wewenang kepada pemilik untuk menikmati dan mengatur tanah secara penuh, termasuk hak untuk mengalihkan, menyewakan, atau melarang pihak lain menggunakan tanah tersebut. Hak milik dalam hal ini bersifat *erga omnes*, berlaku terhadap siapa pun, dan tidak tunduk pada fungsi sosial sebagaimana dipahami dalam sistem hukum Indonesia. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum kebendaan Perancis bersifat privatistik dan individualistik, di mana negara berperan sebagai fasilitator kepastian hukum melalui sistem registrasi, bukan sebagai pemberi atau pemilik awal atas tanah.

⁶⁴ Amasta, A. W., & Paulus, R. S. (2024). Penerapan Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Putusan Nomor 28/G/PU/2019/PTUN.PBR. *Jurnal The Juris*, 8(1), 17–25. Hlm. 19, <https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1187>

Lebih jauh, Analisis terhadap sistem pendaftaran tanah menunjukkan adanya perbedaan konseptual yang mendasar antara kedua negara. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah diatur oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem ini bersifat negatif berkalibrasi positif, yaitu pendaftaran tidak secara otomatis memberikan hak, melainkan hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat terhadap adanya hak. Pendaftaran dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak bersifat konstitutif. Dengan demikian, meskipun seseorang memiliki sertifikat tanah, hak tersebut tetap dapat digugat apabila terbukti ada cacat hukum, misalnya pemalsuan dokumen, penguasaan tidak sah, atau konflik perolehan hak.⁶⁵ Hal ini menegaskan bahwa sistem Indonesia memberikan ruang koreksi yuridis demi menjamin keadilan substantif, tetapi di sisi lain, juga membuka celah terhadap ketidakpastian hukum dan potensi sengketa agraria.

Sementara itu, Perancis menerapkan sistem pendaftaran tanah yang bersifat konstitutif, sebagaimana diatur dalam *Décret n°55-22 du 4 janvier 1955* dan dikukuhkan dalam pasal 710 dan 710-1 Code Civil. Artinya, hak kebendaan atas tanah baru diakui secara resmi dalam *registre foncier* (register pertanahan nasional). Pendaftaran dilakukan berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh notaris, dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, penguasaan tanah tanpa pencatatan tidak memiliki kekuatan

⁶⁵ Gusmara, G. R., Subekti, R., & Maharani, A. E. P. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia. *Jurnal Hukum Bisnis*, 12(05), 1–8, Hlm. 6, <https://doi.org/10.47709/jhb.v12i05.2859>

hukum, sekalipun dilakukan secara terbuka dan terus-menerus. Pendekatan ini mencerminkan positivisme hukum administratif, di mana legalitas hak atas tanah sepenuhnya ditentukan oleh prosedur formal yang telah ditetapkan oleh negara.

Secara normatif, perbedaan ini mencerminkan filosofi hukum yang berbeda, Indonesia memadukan antara asas legalitas dan keadilan sosial dalam sistem pertanahan nasional. Sedangkan perancis menekankan prinsip kepastian hukum dan kejelasan administratif sebagai pilar utama perlindungan hak milik. Kedua pendekatan tersebut mencerminkan respons terhadap struktur sosial-politik masing-masing negara. Indonesia, dengan sejarah kolonialisme dan konflik agraria yang kompleks, menempatkan negara sebagai penjaga keseimbangan. Sebaliknya, Perancis menegaskan supremasi formalitas hukum sebagai jaminan stabilitas dan efisiensi pasar properti.

Perbandingan pasal-pasal dalam sistem hukum pertanahan Indonesia dan Perancis menunjukkan perbedaan prinsipil dalam sifat dan kekuatan pendaftaran hak. Di Indonesia, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun bukan alat bukti yang mutlak karena masih dapat dibantah dengan bukti lain. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran di Indonesia bersifat deklaratif dan tidak memberikan jaminan absolut atas kepemilikan tanah. Sebaliknya, Pasal 710-1 *Code Civil* Perancis menegaskan bahwa peralihan atau pembebanan hak milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga apabila belum didaftarkan. Ini menandakan bahwa sistem Perancis

menganut pendekatan konstitutif dalam pendaftaran, di mana legalitas hak bergantung pada pencatatan resmi. Pendekatan normatif ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena kepemilikan hanya diakui secara hukum setelah melalui mekanisme formal. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2863 K/Pdt/2015 mempertegas bahwa sistem Indonesia tidak selalu menghasilkan perlindungan hukum absolut, berbeda dengan sistem Perancis yang final dan tertutup terhadap klaim di luar register.⁶⁶

Pengaturan kepemilikan dan penguasaan tanah dalam KUHPerdato mengalami perubahan signifikan sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang secara normatif bertujuan menghapus dualisme hukum warisan kolonial dan membangun sistem hukum pertanahan nasional. Namun demikian, dalam praktiknya, ketidakaturan dalam penguasaan tanah masih kerap terjadi, terutama dalam bentuk tumpang tindih antara klaim masyarakat adat, investor, dan kebijakan pemerintah. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diinisiasi untuk mempercepat sertifikasi tanah telah menunjukkan kemajuan, tetapi belum mampu menjangkau seluruh wilayah atau menyelesaikan permasalahan tumpang tindih klaim.⁶⁷ Selain itu, proses administratif yang dijalankan oleh (BPN) masih

⁶⁶ Nurmiati, N., Rahman, S., & Yunus, A. (2020). Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik. *Kalabbirang Law Journal*, 2(2), 101–112, hlm. 86, <https://doi.org/10.35877/454RI.kalabbirang123>

⁶⁷ Luvianti, T. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *Jurnal Unes Law Review*, 6(2), hlm. 5077, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

dinilai lamban dan rumit, sehingga memperburuk ketidakpastian hukum (Rohmatodoni, 2023).⁶⁸

Dalam kerangka implikasi normatif, terdapat pergeseran paradigma dari legitimasi penguasaan ke keharusan pendaftaran formal sebagai dasar kepemilikan. Asas dalam hukum perdata yang mengakui penguasaan tanah sebagai dasar perolehan hak melalui *mekanisme verjaring (acquisitive prescription)* semakin ditinggalkan. Di masa lalu, seseorang yang menguasai tanah dalam waktu tertentu dengan itikad baik dapat memperoleh hak milik, tetapi kini hal itu tidak lagi diakui sebagai dasar yang sah tanpa melalui proses pendaftaran. Sistem pendaftaran tanah tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan dalam menetapkan legalitas suatu kepemilikan.⁶⁹ Hal ini menunjukkan bahwa formalitas telah menggantikan substansi dalam menentukan hak atas tanah.

Jika ditinjau dari aspek perbandingan *legal formalism*, terjadi ketegangan antara prinsip-prinsip formalisme hukum dalam KUHPerdata dengan semangat substantif UUPA. Penelitian Irwanda,⁷⁰ menunjukkan bahwa Pasal 529 KUHPerdata tidak dibenarkan dan bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum Islam. Hal ini bertentangan dengan asas legitimasi *verjaring*. Selain itu,

⁶⁸ Rohmatodoni, A. (2023), *Op.,cit.* hlm. 66

⁶⁹ Bintang Idrus, M., Ch Thalib, M., & Hidayat Muhtar, M. (2025). *Kesenjangan Hukum Dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat. Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan*, 3(1), hlm. 85 <https://doi.org/10.59966/yudhistira.v3i2.1926>

⁷⁰ Irwanda, R. M. (2019), *Op.,cit.* hlm. 73

menurut (Putro et al., 2016)⁷¹ dan (Sudiarto, 2021)⁷² pasal-pasal di luar Buku II KUHPerdara, seperti Pasal 1955 dan 1963 yang mengatur daluwarsa, dianggap tidak lagi sejak diberlakukannya UUPA karena tidak sesuai dengan semangat unifikasi hukum. Hal ini menimbulkan persoalan doktrinal mengenai eksistensi norma lama yang tidak secara eksplisit dicabut, tetapi dianggap tidak berlaku oleh praktik hukum positif.⁷³

Dalam kerangka kekuatan pembuktian dalam pendaftaran, perbandingan dengan sistem hukum Perancis dapat memberi perspektif penting. Di Perancis, pendaftaran tanah dilakukan melalui sistem kadaster yang ketat dan melibatkan notaris sebagai penjaga legalitas dan keabsahan transaksi. Yurisprudensi Mahkamah Kasasi Perancis, seperti *Cass. civ. 3e, 28 janvier 2009, n°07-21.033*, menegaskan bahwa akta notaris dan pencatatan resmi memberikan efek mutlak terhadap kepemilikan, kecuali dibatalkan karena kesalahan material. Sementara itu, di Indonesia, meskipun sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian kuat berdasarkan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, Mahkamah Agung dalam putusan No. 1834 K/Pdt/2019 menegaskan bahwa keberadaan sertifikat tetap bisa dibatalkan bila terdapat cacat hukum atau penipuan dalam prosesnya.

⁷¹ Putro, W. D., Zuhairi, A., Salam, S., & Lubis, E. L. T. (2016). *Pembeli beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah* (A. W. Bedner, I. Nasima, & N. Syarifah, Eds.). LeIP. Hlm. 81, <https://bldk.mahkamahagung.go.id/images/PDF/2018/PENJELASAN-HUKUM-PEMBELI-BERITIKAD-BAIK.pdf>

⁷² Sudiarto, B. (2021). Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. *Al-Qisth Law Review*, 5(1), 1. Hlm. 4, <https://doi.org/10.24853/al-qisth.5.1.1-43>

⁷³ Govinda k., & mohamad. (2017). Implementasi hukum benda/kebendaan terhadap anak menurut hukum perdata. *Lex Crimen*, VI(5). Hlm. 128, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/download/16678/16195>

Secara kelembagaan, perbandingan praktik antara Indonesia dan Perancis juga mencerminkan perbedaan signifikan dalam efektivitas dan integritas tata kelola pertanahan. Di Perancis, lembaga-lembaga seperti *Direction Générale des Finances Publiques* dan notaris memainkan peran sentral dalam menjamin validitas data kepemilikan dan mencegah sengketa. Sebaliknya, di Indonesia, tumpang tindih sertifikat, keterbatasan pengakuan terhadap hak masyarakat adat, serta lemahnya penegakan hukum memperlihatkan bahwa kelembagaan BPN masih perlu diperkuat secara struktural dan fungsional. Hal ini menunjukkan bahwa kelemahan doktrinal tidak terlepas dari persoalan kelembagaan dan pelaksanaan hukum.

Dengan demikian, diperlukan reformulasi kebijakan pertanahan yang tidak hanya menyesuaikan aspek normatif, tetapi juga memperhatikan perbandingan praktik kelembagaan sebagai dasar pembaruan. UUPA telah menyediakan dasar hukum, namun implementasi pasal-pasal peralihan dan kebijakan lanjutan perlu dipertegas agar tidak menimbulkan kekosongan hukum. Pendekatan komparatif dengan sistem hukum Perancis memberikan kontribusi yang berarti dalam membangun sistem hukum pertanahan yang lebih solid, menjamin kepastian hukum, dan melindungi hak masyarakat secara berkeadilan.

Di sisi lain, Perancis menerapkan sistem yang lebih tertib dan formalistik. Setiap peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris, dan sah secara hukum hanya setelah didaftarkan. Dengan sistem ini, Perancis mampu memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi

pemilik sah dan mencegah klaim kepemilikan yang tidak berdasar. Berikut ini tabel perbandingan antara Indonesia dan Perancis:

Tabel 1.1 Perbandingan sistem pendaftaran tanah antara Indonesia dan Perancis

No	Indonesia	Perancis
1	UUPA	Code Civil
2	Asas Sosial	Asas Absolut
3	Pendaftaran Negatif	Pendaftaran Konstitutif

Sumber: Hasil analisis dari penulis berdasarkan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan Code Civil

Dalam membandingkan sistem pendaftaran tanah antara Indonesia dan Perancis, perbedaan mendasar terlihat pada struktur hukum, kekuatan pembuktian, dan tujuan pendaftaran itu sendiri. Di Indonesia, sistem yang berlaku adalah sistem negatif berkalibrasi positif sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Dalam sistem ini, sertifikat tanah bukan merupakan bukti kepemilikan yang mutlak dan masih dapat digugat apabila terdapat bukti yang lebih kuat (Safitri et al., 2020).⁷⁴ Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai alat bukti kuat (*prima facie evidence*) mengenai data fisik dan yuridis tanah, namun tetap membuka peluang pembatalan jika ditemukan cacat hukum atau administratif (Bustaman & Agustiana, 2022).⁷⁵

⁷⁴ Safitri, F. A., Tyestas ALW, L., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. *NOTARIUS*, 13(2), 788–802. Hlm. 790, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>

⁷⁵ Bustaman, B., & Agustiana, A. (2022). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Justice Aswaja*, 1(1), 12–20. Hlm. 14 <https://doi.org/10.52188/jja.v1i1.314>

Selain itu, penguasaan fisik atas tanah secara damai selama dua puluh tahun atau lebih juga dapat dijadikan dasar pendaftaran melalui mekanisme sporadik, terutama di wilayah yang belum terpetakan secara lengkap.

Sebaliknya di Perancis, sistem pendaftaran tanah bersifat konstitutif, publik, dan berbasis asas *public faith*, di mana akta otentik yang telah didaftarkan memiliki kekuatan bukti absolut. Notaris memainkan peran sentral dalam proses ini dengan menyusun akta otentik (*acte authentique*), yang kemudian didaftarkan ke Service de la publicité foncière di bawah Kementerian Keuangan (Blajer, 2024).⁷⁶ Prinsip ini ditegaskan oleh Mahkamah Kasasi Perancis dalam putusan: “*L’acte authentique dûment enregistré fait foi publique contre tous*” (Cass. civ. 3e, 28 Janvier 2009, n° 07-21.033), yang berarti akta otentik yang didaftarkan secara sah menjadi bukti publik yang mengikat terhadap semua pihak ketiga. Sistem ini memberikan kepastian hukum yang tinggi karena pencatatan kepemilikan tanah dalam register publik memiliki daya bukti mutlak, kecuali dalam hal penipuan atau perbuatan melawan hukum. Perbedaan ini menjadikan sistem Perancis lebih unggul dalam menjamin stabilitas pasar tanah dan perlindungan bagi pembeli, dibandingkan sistem Indonesia yang masih membuka ruang sengketa akibat kelemahan validasi administratif.

Tabel 2.1 Perbandingan sitem Pendafrtan tanah antara Indonesia dan Perancis

Aspek	Indonesia	Perancis
-------	-----------	----------

⁷⁶ Blajer, P. A. (2024). On the principle of public faith of land registers in a comparative context. *European Property Law Journal*, 12(2–3), 79–125. Hlm. 79, <https://doi.org/10.1515/eplj-2023-0005>

Dasar hukum	UUPA 1960, PP No. 24 Tahun 1997	<i>Code Civil</i> Pasal 710–710-1
Sifat sistem	Negatif berkalibrasi positif	Positif (konstitutif)
Lembaga pelaksana	Badan Pertanahan Nasional (BPN)	<i>Service de la publicité foncière</i> (Kementerian Keuangan)
Prosedur pendaftaran	PPAT → Kantor Pertanahan → Sertifikat	Notaris → Registrasi → <i>Titre de propriété</i>
Kekuatan bukti hukum	Kuat namun bisa dibantah	Mengikat secara <i>erga omnes</i> , hampir tidak dapat dibatalkan
Akses informasi publik	Terbatas dan bersyarat	Terbuka untuk umum
Risiko sengketa	Cukup tinggi pada lahan non-sertifikat	Relatif rendah karena seluruh peralihan tercatat

Sumber: hasil analisis penulis berdasarkan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan Code Civil

Dalam konteks kajian sistem hukum kebendaan, menarik untuk dianalisis perbandingan perolehan hak berdasarkan penguasaan (*acquisitive prescription*) antara Indonesia dan Perancis, karena keduanya mencerminkan pendekatan konseptual yang berbeda dalam menentukan legitimasi kepemilikan atas tanah. Di Perancis, mekanisme *acquisitive prescription* memungkinkan seseorang memperoleh hak milik atas benda, termasuk tanah, hanya melalui penguasaan dalam jangka waktu tertentu tanpa perlu intervensi administratif dari negara. Berdasarkan Pasal 2272 ayat (1) Code Civil, jangka waktu yang dibutuhkan adalah 30 tahun secara umum, atau cukup 10 tahun apabila penguasaan dilakukan oleh pihak yang memiliki dokumen pendukung (*titel*) dan bertindak dengan itikad baik (*bonne foi*). Prinsip ini berakar dari asas hukum Romawi *uti*

possidetis, ita possideatis, yang menekankan bahwa penguasaan aktual yang damai, terbuka, dan terus-menerus dapat melahirkan hak kepemilikan secara sah.

Prescription acquisitive dalam hukum Perancis tidak hanya menjadi instrumen perlindungan terhadap kepemilikan faktual, tetapi juga berfungsi sebagai sarana untuk menciptakan kepastian hukum dan mendorong pemanfaatan tanah secara produktif, sebagaimana ditegaskan oleh (Bartos, 1997).⁷⁷ Kendati demikian, mekanisme ini tetap tunduk pada pembuktian yuridis apabila terdapat klaim hukum dari pihak ketiga. Misalnya, apabila selama masa penguasaan terdapat gugatan atau tindakan hukum dari pemilik sebelumnya, maka jangka waktu akan terputus (*interruption de prescription*) dan proses akuisisi kepemilikan tidak dapat diselesaikan secara otomatis. Oleh karena itu, meskipun hak dapat diperoleh tanpa akta negara, pengakuan tersebut tetap bergantung pada pembuktian dalam proses peradilan jika timbul sengketa.

Sebaliknya, sistem hukum Indonesia tidak mengenal institusi perolehan hak milik atas tanah secara otomatis melalui penguasaan jangka panjang. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diperkuat oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, penguasaan tanah hanya dapat diakui dan dilegalisasi apabila dilakukan melalui proses administrasi yang sah, seperti pemberian oleh negara atau peralihan yang diakui hukum. Memang,

⁷⁷ Bartos, T. (1997). *Uti Possidetis. Quo Vadis? Journals AUyRbkIntLaw*. <https://www.austlii.edu.au/cgi-bin/viewdoc/au/journals/AUYrBkIntLaw/1997/2.html>

penguasaan tanah selama lebih dari 20 tahun dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pengajuan hak, namun hal ini tidak serta-merta menjadikan penguasa sebagai pemilik secara hukum, karena tetap memerlukan pengakuan administratif (Susilowati, 2018).⁷⁸ Sistem ini mengedepankan otoritas negara sebagai satu-satunya sumber legitimasi kepemilikan, dan tidak memberi ruang bagi konsep prescription dalam bentuk substantif seperti yang dianut dalam hukum Perancis.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum Perancis menempatkan penguasaan faktual sebagai basis legitimasi kepemilikan melalui institusi acquisitive prescription, sementara Indonesia mensyaratkan keterlibatan negara melalui proses administrasi formal. Perbedaan ini bukan hanya mencerminkan dua model legal-formalistik yang berbeda, tetapi juga berimplikasi pada akses terhadap legalitas kepemilikan tanah, khususnya bagi masyarakat adat atau penguasa tanah tradisional yang tidak memiliki bukti formal. Pendekatan Indonesia berpotensi memperpanjang konflik agraria akibat ketimpangan antara penguasaan sosiologis dan pengakuan yuridis, sedangkan sistem Perancis memberikan alternatif penyelesaian melalui hukum perdata yang lebih responsif terhadap realitas sosial.

Jika dianalisis menggunakan kerangka teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, perbedaan antara Indonesia dan Perancis dalam kepemilikan serta penguasaan tanah dapat dipahami melalui tiga komponennya, yakni struktur

⁷⁸ Susilowati, E. (2018). Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Justitiable*, 1(1). Hlm. 51, <https://doi.org/10.56071/justitiable.v1i1.39>

hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Di Indonesia, struktur hukumnya diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang dalam pendaftaran dan pengaturan tanah, namun masih menghadapi tantangan kapasitas kelembagaan, tumpang tindih kewenangan, dan keterbatasan akses informasi publik. Substansi hukumnya bersifat campuran antara prinsip sosial UUPA dan sisa-sisa formalisme hukum perdata warisan kolonial, sehingga terkadang terjadi benturan norma. Budaya hukumnya masih dipengaruhi oleh pluralisme hukum, di mana persepsi masyarakat tentang kepemilikan tidak selalu sejalan dengan definisi formal negara. Sebaliknya, di Perancis, struktur hukum pertanahan terintegrasi dengan sistem notariat dan *registre foncier* yang terpusat, substansi hukumnya konsisten dalam menegakkan asas kepastian dan perlindungan hak absolut pemilik, serta budaya hukumnya berakar pada penghormatan tinggi terhadap hukum tertulis dan formalitas administratif. Ketiga komponen ini berjalan sinergis sehingga menghasilkan sistem yang stabil dan minim sengketa.

Perbedaan ini juga dapat dilihat dari perspektif teori kepastian hukum, yang menekankan pentingnya hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Perancis menerapkan sistem pendaftaran konstitutif yang memberikan kepastian hukum tinggi karena kepemilikan hanya diakui setelah tercatat secara resmi, dan catatan tersebut memiliki kekuatan bukti mutlak terhadap pihak ketiga. Hal ini memenuhi kriteria kepastian hukum baik secara formil maupun materil, karena tidak hanya jelas dalam aturan, tetapi juga konsisten dalam penerapan. Sementara di Indonesia, sistem negatif berkalibrasi positif

memberikan ruang koreksi demi keadilan substantif, namun membuka potensi ketidakpastian hukum karena hak yang sudah didaftarkan masih dapat digugat. Dalam konteks pasar tanah, hal ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

Bila dikaitkan dengan teori fungsi sosial hak milik, perbedaan filosofi kedua negara juga terlihat jelas. Indonesia menempatkan tanah sebagai sarana kemakmuran rakyat dengan membatasi sifat absolut hak milik demi kepentingan umum. Hal ini sejalan dengan prinsip *social function of property* yang mengutamakan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Perancis, di sisi lain, menganut pandangan hak milik sebagai hak absolut (*droit de propriété*) yang hanya dapat dibatasi oleh hukum positif yang tegas. Filosofi ini berimplikasi pada perbedaan titik berat: Indonesia cenderung memprioritaskan pemerataan dan kontrol negara, sementara Perancis fokus pada perlindungan kepemilikan privat dan kepastian hukum administratif.

Dengan demikian, jika dilihat dari perspektif teoretis, sistem hukum kebendaan Perancis merepresentasikan model yang lebih formalistik dan berorientasi pada kepastian hukum administratif, sedangkan Indonesia mengadopsi model yang menggabungkan legalitas formal dengan pertimbangan keadilan sosial. Perbandingan ini menunjukkan bahwa setiap sistem hukum mencerminkan nilai-nilai dasar yang dianut masyarakatnya, sekaligus menegaskan bahwa efektivitas sistem hukum pertanahan bergantung pada keselarasan antara struktur, substansi, dan budaya hukum yang mendukung implementasinya.

B. Evaluasi Implikasi Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Agraria Di Indonesia

Dalam Implikasi Yuridis Indonesia vs Perancis, dapat diamati bahwa sistem pertanahan di Indonesia masih menghadapi ketimpangan antara norma hukum dan realitas sosial di lapangan. Meskipun telah diupayakan penyelesaian melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), cakupannya belum menyeluruh, sehingga tidak sepenuhnya mampu mengatasi persoalan tumpang tindih klaim hak atas tanah, terutama di kawasan-kawasan yang bersinggungan dengan hak ulayat masyarakat adat, klaim investor, serta proyek-proyek pembangunan negara (Putrisasmita, 2023).⁷⁹ Kondisi ini menandakan bahwa integrasi antara hukum formal dan kebutuhan sosiologis masyarakat masih belum optimal (Yunita Bernanda et al., 2025).⁸⁰

Dalam praktiknya, sistem hukum Indonesia juga masih memberikan ruang terhadap bukti penguasaan fisik (bezit) sebagai salah satu dasar pertimbangan yuridis, khususnya dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. Hal ini membuka peluang terjadinya konflik, baik horizontal antar individu atau komunitas, maupun vertikal antara masyarakat dan negara, yang kerap muncul akibat ketidaksesuaian antara penguasaan faktual dan status hukum tanah (Salam, 2023).⁸¹ Oleh karena itu, tantangan utama bagi Indonesia terletak pada

⁷⁹ Putrisasmita, G. (2023). Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 3(1), 18–36. Hlm. 21, <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466>

⁸⁰ Yunita Bernanda, Iis Qomariah, & Enggika Mandasari. (2025). Analisis Konflik Tanah dalam Konteks Hukum Adat. *Jejak Digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(3), 516–523. 518, <https://doi.org/10.63822/69cvs927>

⁸¹ Salam, S. (2023). Penguasaan Fisik Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat Di Pengadilan. *CREPIDO*, 5(1), 1–14. Hlm. 3, <https://doi.org/10.14710/crepido.5.1.1-14>

penguatan legitimasi hukum atas kepemilikan tanah melalui sistem pendaftaran yang inklusif, responsif, dan adaptif terhadap keragaman lokal.

Sebaliknya, sistem pertanahan di Perancis menempatkan legalitas formal dan pencatatan konstitutif sebagai prasyarat utama dalam pengakuan hak kepemilikan. Melalui *Service de la publicité foncière*, pendaftaran tanah bersifat mutlak dan menjadi satu-satunya alat bukti yang diakui secara hukum. Dengan demikian, penguasaan fisik tanpa pencatatan tidak memiliki kekuatan hukum, dan tidak dapat dijadikan dasar klaim atas kepemilikan. Mekanisme ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik hak terdaftar terhadap segala bentuk upaya penguasaan ilegal oleh pihak ketiga, serta meminimalisir sengketa berbasis penguasaan faktual yang ambigu.

Perbedaan pendekatan ini menunjukkan bahwa Perancis mengadopsi sistem otoritatif dan tertutup, yang menolak klaim berbasis penguasaan di luar sistem pendaftaran, sementara Indonesia masih menoleransi elemen-elemen non-formal sebagai bagian dari bukti. Implikasi yuridisnya, Indonesia harus terus memperkuat kapasitas kelembagaan dan regulasi pembuktian, agar sistem pertanahan dapat menjamin kepastian hukum sekaligus mengakomodasi kenyataan sosial, tanpa mengorbankan keadilan substansial.

Dalam meninjau implikasi praktis terhadap pengelolaan tanah di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa efektivitas sistem hukum pertanahan tidak hanya ditentukan oleh norma yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kapasitas institusi pelaksana, kualitas

infrastruktur hukum, dan tingkat kepatuhan masyarakat terhadap sistem tersebut (Abdullah Mansur et al., 2025).⁸² Meskipun Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 telah memberikan kerangka hukum yang cukup rinci terkait pengelolaan Barang Milik Negara (BMN), dalam praktiknya masih banyak ditemukan ketidaksesuaian antara penguasaan fisik di lapangan dan status hukum yang tercatat. Salah satu permasalahan utama adalah ketika lembaga negara tidak mampu menegakkan hak atas tanah yang secara legal merupakan milik negara, namun secara faktual telah dikuasai oleh masyarakat tanpa alas hak. Hal ini diperburuk oleh lemahnya dokumentasi historis serta minimnya pengawasan terhadap penggunaan dan penguasaan aset negara (Mumpuni & Mudiparwanto, 2021).⁸³ Kondisi ini memperlihatkan lemahnya daya kerja hukum (*legal enforceability*) dalam konteks administrasi pertanahan yang seharusnya mampu menjamin supremasi hukum atas aset negara, tetapi justru tunduk pada realitas sosial yang lebih kuat secara faktual daripada yuridis.

Dari sudut pandang perbandingan, implikasi praktis dalam pembelajaran dari Perancis dapat menjadi refleksi penting bagi Indonesia. Di Perancis, sistem hukum menekankan pentingnya legalitas administratif dan pencatatan sebagai satu-satunya dasar pengakuan hak atas tanah. Setiap kepemilikan harus dibuktikan melalui proses formal yang melibatkan akta otentik notaris dan

⁸² Abdullah Mansur, Ranga Andika, Prita Tusia Megana, Ahmad Fanny Grafiky, & Sufiarina Sufiarina. (2025). Implementasi Teori Hukum dalam Reformasi Hukum Agraria di Indonesia. *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, Dan Kebijakan Publik*, 2(1), 33–39. Hlm 37. <https://doi.org/10.62383/presidensial.v2i1.439>

⁸³ Mumpuni, N. W. R., & Mudiparwanto, W. A. (2021). Tinjauan Yuridis Mengenai Pengelolaan Barang Berupa Tanah Dan Bangunan Milik Negara Di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD). *Jurnal Yuridis*, 8(1), hlm. 68 <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i1.2282>

pendaftaran dalam register publik, sehingga penguasaan ilegal yang tidak tercatat tidak memperoleh legitimasi hukum. Sistem ini memberikan perlindungan hukum yang kokoh bagi pemilik yang sah, baik individu maupun negara, serta efektif dalam mencegah timbulnya sengketa pertanahan. Argumentasinya, prinsip “*publicité foncière*” yang dianut dalam hukum Perancis mencerminkan semangat “*legal certainty and transparency*”, di mana negara berperan aktif tidak hanya sebagai pengatur, tetapi juga sebagai penjamin stabilitas hak kepemilikan melalui sistem pencatatan yang bersifat konstitutif.

Oleh karena itu, Indonesia dapat mempertimbangkan untuk mengadopsi pendekatan selektif dari sistem Perancis, terutama dalam hal penguatan mekanisme pencatatan hak, digitalisasi data pertanahan, dan peningkatan akuntabilitas administrasi. Langkah ini sejalan dengan kebutuhan Indonesia untuk memiliki sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi, transparan, dan akurat secara nasional (Habibi et al., 2024).⁸⁴ Di samping itu, memperkuat otoritas administrasi pertanahan tidak hanya akan meningkatkan kepastian hukum, tetapi juga akan membatasi ruang bagi praktik mafia tanah, sengketa klaim tumpang tindih, dan konflik kepentingan antara masyarakat dan negara. Selain penguatan teknis, peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan, termasuk petugas administrasi dan aparat penegak hukum, juga menjadi elemen kunci dalam menjamin efektivitas pelaksanaan hukum. Inovasi

⁸⁴ Habibi, Sy. A., Prambudi, G. S., Trisnawati, T., & Wulandari, R. (2024). Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia. *RIO LAW JURNAL*, 6(1), 499–507. Hlm. 502, <https://doi.org/10.36355/rlj.v6i1.1582>

berbasis teknologi, seperti penggunaan data spasial dan sistem informasi geografis sebagaimana diterapkan di Perancis, dapat menjadi solusi strategis dalam mendorong modernisasi tata kelola tanah di Indonesia (Yasa & Bagiastra, 2021)⁸⁵ (Fahlika Erizal, 2023).⁸⁶ Dengan demikian, pembaruan kelembagaan yang berorientasi pada integrasi antara hukum, teknologi, dan pelayanan publik menjadi hal yang niscaya untuk menjawab tantangan sistem pertanahan nasional secara menyeluruh.

⁸⁵ Yasa, P. A., & Bagiastra, N. (2021). *Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif di Indonesia*. 10(4). Hlm. 831, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2021.v10.i04>

⁸⁶ Fahlika Erizal, G. (2023). Penerapan sistem pendaftaran tanah yang menggunakan stelsel negatif bersendikan positif pada objek tanah yang telah terdaftar di kantor pertanahan. *Jurnal Notarius*, 2(1). Hlm. 150, <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/15965>