

KONSEP ASURANSI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA DAN PERBANDINGANNYA DENGAN NEGARA LAIN

Yusuf Saepul Zamil^a, Supraba Sekarwati^b, Yani Pujiwati^c, Ida Nurlinda^d

ABSTRAK

Dalam sistem pendaftaran tanah positif yang perlu disiapkan oleh pemerintah adalah membentuk lembaga asuransi pendaftaran tanah. Lembaga asuransi pendaftaran tanah diperlukan untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan konsep asuransi pendaftaran tanah dengan cara melakukan perbandingan dengan negara-negara lain yang sudah menerapkan asuransi pendaftaran tanah. Metode penelitian dilakukan secara yuridis normatif, dengan data sekunder sebagai data utama, dengan didukung data primer. Pemerintah dapat membentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang melakukan usaha dalam bidang asuransi pendaftaran tanah dengan bertugas membayar ganti rugi kepada masyarakat yang memenangkan gugatan dipengadilan atau kepada pemilik hak atas tanah yang dibatalkan kepemilikan hak atas tanahnya berdasarkan putusan pengadilan. Negara membayar premi kepada perusahaan asuransi terhadap setiap hak atas tanah yang sudah didaftarkan. Premi asuransi dibayarkan satu kali setelah terbit sertifikat hak atas tanah sepanjang tanah tersebut tidak dialihkan, sedangkan apabila dilakukan pengalihan hak atas tanah seperti melalui jual beli atau melalui pengalihan lainnya, maka setiap pengalihan hak tanah, pemerintah harus membayarkan kembali premi asuransi kepada perusahaan asuransi pendaftaran tanah.

Kata kunci: asuransi; konsep; pendaftaran tanah.

ABSTRACT

In a positive land registration system that needs to be prepared by the government is to form a land registration insurance institution. Land registration insurance institutions are needed to ensure legal certainty of ownership of land rights. Therefore, this study aims to obtain the concept of land registration insurance by comparing it with other countries that have implemented land registration insurance. The research method was carried out in a normative juridical manner, with secondary data as the main data, supported by primary data. The government can form a State Owned Enterprise (BUMN) that conducts business in the field of land registration insurance with the task of paying compensation to the community who wins the lawsuit in court or to the owner of land rights whose ownership of land rights has been canceled based on a court decision. The state pays a premium to the insurance company for any registered land rights. The insurance premium is paid once after the issuance of the certificate of land rights as long as the land is not transferred, whereas if the transfer of land rights is carried out such as through buying and selling or through other transfers, then every transfer of land rights, the government must pay back the insurance premium to the land registration insurance company.

Keywords: concept; insurance; land registration.

^a Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor Kab. Sumedang 45363, email: yusuf@unpad.ac.id

^b Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor Kab. Sumedang 45363, email: supraba@unpad.ac.id

^c Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor Kab. Sumedang 45363, email: y.pujiwati@unpad.ac.id

^d Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor Kab. Sumedang 45363, email: ida.nurlinda@unpad.ac.id

PENDAHULUAN

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah dengan sistem negatif, pendaftaran tanah sistem negatif menghasilkan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Bukti kepemilikan yang kuat mengandung arti bahwa sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan oleh pengadilan sepanjang pihak penggugat dapat membatalkan sebaliknya. Dapat juga terjadi pemegang sertipikat kalau dipersidangan dan dinyatakan bukan sebagai pemilik hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Hal ini berakibat adanya ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, sebagai contoh pembatalan sertifikat hak milik hak atas berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang.¹ Kasus pembatalan sertikat hak atas tanah terjadi juga pada sertipikat Hak Pakai No. 39/Kel.Drm melalui putusan PK. No. Reg. 23 PK/TUN/2001.²

Pemegang hak atas tanah atau pembeli yang beritikad baik dapat kehilangan haknya tanpa mendapat ganti rugi walaupun mendapatkan hak atas tanahnya dengan itikad baik. Untuk mengatasi persoalan tersebut, perlu kiranya dibentuk lembaga ganti rugi asuransi pendaftaran tanah dalam rangka menuju perubahan pendaftaran tanah di Indonesia dari sistem negatif kepada sistem positif. Dengan adanya lembaga asuransi ganti rugi tanah, maka pemegang sertipikat hak atas tanah tidak akan kehilangan haknya, dan kepada pemilik asli diberikan ganti rugi oleh negara.

Indonesia termasuk negara yang mengakui dan menghormati hak milik seseorang sebagaimana yang diatur dalam konstitusi negara Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Namun demikian pada kenyataannya sisten pendaftaran tanah di Indonesia, tidak menjamin kepemilikan tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan masih dapat dibatalkan haknya apabila terdapat gugatan dari orang lain dan penggugat dapat membuktikan sebaliknya, padahal banyak kasus pemilik tanah dan bangunan adalah pihak yang beritikad baik dalam mendapatkan tanah dan bangunannya tersebut, oleh karena itu seharusnya dilindungi oleh hukum sesuai dengan amanat kosntitusi sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Bentuk jaminan dari pemerintah terhadap tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan adalah dengan membentuk asuransui pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian menyatakan bahwa asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti.

Asuransi pendaftaran tanah merupakan sinergi antara peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah dan dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang pengasuransian.

¹ Shirly Claudia Permata, Rachmad Safa'at, R. Imam Rahmat Safi'i, "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 6 Nomor 3, Desember 2018, hlm. 470.

² Yudhi Setiawan, Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Uasaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Aspek Substantif", *Jurnal Hukum Projutitia*, Volume 28 No. 1, April 2010, hlm. 100.

Asuransi pendaftaran tanah merupakan kebijakan yang efektif dan bermanfaat yang dampaknya terhadap pelayanan publik pendaftaran tanah yang lebih baik dan efisien. Asuransi pendaftaran tanah juga memberikan khasanah hukum atau melengkapi peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah sehingga terdapat pembaruan sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Asuransi pendaftaran tanah adalah untuk menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga pendaftaran tanah agar semakin meningkat, sehingga akan meningkatkan antusiasme masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, sehingga dalam hal ini asuransi pendaftaran tanah adalah kebijakan publik yang efektif. Asuransi pendaftaran tanah juga akan memberikan dampak yang efisien terhadap pelayanan publik dalam pendaftaran tanah.

Manfaat asuransi pendaftaran tanah adalah melindungi dari risiko adanya kepemilikan yang cacat, hak gadai yang ada terhadap hak milik, kesalahan dalam survei dan pengukuran, kesalahan dalam catatan publik dan penipuan kepemilikan yang dapat mempengaruhi pemilik tanah dan bangunan untuk menjual, menggadaikan atau menyewakan properti di masa depan. Dalam hal terdapat cacat kepemilikan, kesalahan atau kelalaian atau kerusakan sehubungan dengan tanah dan bangunan yang didaftar, maka akan diganti rugi oleh perusahaan asuransi.

Artikel ini menganalisis perbandingan sistem pendaftaran tanah dengan negara-negara lain dan apa manfaat dari perbandingan tersebut dalam penerapan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menuju sistem pendaftaran tanah yang lebih baik. Dalam penelitian ini dilakukan perbandingan hukum terhadap 6 (enam) negara, yaitu Australia, Inggris, Amerika, Belanda, Austria dan Jerman. Tulisan ini membahas konsep pembentukan lembaga asuransi tanah dan perbandingannya dengan negara lain, kenapa perlu dilakukan perbandingan dengan negara lain karena lembaga asuransi ganti rugi pendaftaran tanah adalah sesuatu yang baru dan belum ada sebelumnya sehingga sangat penting dilakukan studi perbandingan dengan negara lain untuk mencari model terbaik yang dapat diterapkan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dilakukan secara yuridis normatif, dengan data sekunder sebagai data utama, dengan didukung data sekunder berupa data kepustakaan seperti artikel journal, buku, peraturan perundang-undangan, dan lain-lain. Data-data yang telah dikumpulkan, kemudian dibahas secara deskriptif analitis dengan menggambarkan urgensi perlu dibentuknya lembaga asuransi pendaftaran tanah. Di dalamnya sekaligus membahas bagaimana konsep pembentukan lembaga asuransi pendaftaran tanah dan bagaimana konsep operasional dari lembaga tersebut dalam menjalankan tugasnya. Metode penelitian dilakukan studi perbandingan dengan negara lain yang lebih dulu mempunyai lembaga asuransi pendaftaran tanah. Hasil penelitian dapat dijadikan dasar bagi pemerintah ketika akan membentuk lembaga asuransi pendaftaran tanah.

PEMBAHASAN

Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah yang Diterapkan di Beberapa Negara

Sertipikat tanah sebagai bukti yang mutlak di Australia disebut pendaftaran tanah dengan sistem Torrens, di Jerman disebut *Grundbuch*.³ Pendaftaran tanah dengan sistem Torrens telah merevolusi hukum pertanahan di Australia, sistem Torrens dipelopori oleh Sir Robert Torrens di Australia Selatan tahun 1858, sistem Torrens bertujuan untuk menyelesaikan masalah pertanahan dan biaya tinggi dalam pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah dengan sistem Torrens harus memeriksa sejarah dari hak atas tanah yang didaftarkan yang tujuannya untuk memberikan validitas dari hak atas tanah yang didaftarkan.⁴

Australia adalah negara pertama yang mempraktekkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak, yaitu yang dikenal dengan sistem Torrens. Sistem Torrens asal mulanya berasal dari Australia, sehingga Australia menjadi rujukan negara-negara di dunia dalam menerapkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak. Di Australia sebelum diberlakukannya sistem Torrens, pembeli tanah harus memeriksa validitas tanah yang akan dibeli ke Kantor Pertanahan dan hal ini memerlukan biaya tinggi, pembeli tanah harus memeriksa kebenaran sertipikat tanah milik penjual sebelum ditandatangani Akta Jual Beli dan hal ini menghambat perekonomian di Australia karena pendaftaran tanah tidak dapat menjamin kebenaran sertipikat milik penjual. Setelah diberlakukannya sistem Torrens di Australia, pembeli tanah tidak perlu untuk memeriksa kebenaran sertipikat milik penjual karena Negara menjamin kebenaran sertipikat tanah yang sudah terdaftar.

Karakteristik sistem Torrens di Australia adalah *security of title*, sehingga adanya kebenaran dan kepastian dari hak atas tanah baik dari rangkaian peralihan haknya, dan jaminan bagi yang memperolehnya untuk adanya suatu klaim dari seseorang yang lain. Karakteristik yang lain adalah peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu selalu harus mengulang dari awal setiap adanya peralihan hak, apakah pemilik tanah berhak atau tidak, dan peniadaan bagaimana rangkaian dan peralihan hak tersebut. Sistem Torrens di Australia juga melakukan penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan. Dengan demikian, peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah tetapi tidak mengurangi unsur ketelitian karena dengan adanya pendaftaran, maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi.⁵

Sistem Torrens memiliki kecenderungan pada sistem positif, sertifikat tanah dalam sistem Torrens dengan demikian merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat. Hak tersebut tidak lagi dapat diganggu gugat oleh siapapun. Untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan lagi terkecuali jika sertipikat tanah diperoleh melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan. Apabila ternyata ada

³ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 2013, hlm. 351.

⁴ Kelvin F K Low, "The Nature of Torrens Indefeasibility: Understanding the Limits of Personal Equities," *Melbourne University Law Review*, 2009, 33 Melb. U. L. Rev. 205, p. 206.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 123.

pemilik hak atas tanah yang sebenarnya maka diberikan ganti rugi melalui dana asuransi. Besarnya premi asuransi di Australia diambil dari persentase harga tanah.⁶

Di Inggris salah satu tujuan diterapkannya sistem Torrens adalah untuk memberikan rasa aman kepada pemilik tanah yang akan menyewakan tanahnya kepada orang lain atau memberikan hak mempergunakan tanah kepada orang lain. Sebelum diterapkannya sistem Torrens, orang yang menguasai tanah dapat menjadi pemilik tanah karena bukti-bukti kepemilikan tanah yang sudah terdaftar atas nama pemilik sebenarnya tidak cukup memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Oleh karena itu pemberlakuan sistem Torrens di Inggris dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sudah terdaftar dari penyewa yang tidak beritikad baik.

Pendaftaran tanah sistem Torrens dapat lebih menjamin kepentingan yang adil dan dapat digunakan sistem properti di masa depan.⁷ Sistem Torrens memiliki kekuatan pembuktian untuk hak terdaftar.⁸ Pendaftaran tanah dengan sistem Torrens adalah pendaftaran tanah yang murah, sederhana, cepat dan akurat.⁹ Pendaftaran tanah sistem Torrens adalah sistem untuk pendaftaran tanah atas permohonan pemilik tanah, dimana sertipikat hak milik merupakan bukti kepemilikan yang meyakinkan dan tidak dapat diubah. Siapa pun yang berurusan dengan tanah terdaftar, seperti pembeli, tidak perlu meragukan kepemilikan tanah penjual yang sudah terdaftar dalam daftar umum.¹⁰ Dengan demikian sistem Torrens lebih menjamin kepastian hukum bagi pembeli tanah.

Pendaftaran tanah sistem Torrens mempunyai prinsip bahwa pemilik yang terdaftar memiliki hak yang tidak dapat dibantah. Nama pemilik terdaftar tidak dapat dikalahkan oleh orang lain yang tidak terdaftar (kecuali dalam kategori tertentu yang ditentukan oleh undang-undang). Prinsip utama adalah bahwa register adalah segalanya.¹¹ Filosofi Torrens bahwa daftar adalah segalanya tunduk pada kualifikasi tertentu. Namun demikian Sistem Torrens tidak menghilangkan hak seseorang untuk menggugat tanah yang sudah terdaftar.

Dalam sistem Torrens masih memungkinkan *Public Notary* membatalkan tanah yang sudah didaftarkan, yaitu dalam keadaan adanya gagal bayar dari pembeli kepada penjual.¹² Di negara-negara yang menerapkan sistem Torrens, tranfer uang pembelian tanah atau properti dilakukan pada saat dihadapan *Public Notary*, setelah dilakukan pengecekan data-data tanah milik penjual melalui aplikasi on line, setelah data-data tanah benar kemudian dilakukan tranfer uang dari pembeli kepada penjual, setelah itu baru *Public Notary* membuat Akta Jual Beli dan melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan dengan mengubah sertipikat tanah dari penjual kepada pembeli.

⁶ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993, hlm. 48.

⁷ Glen Anderson, BA (Hons) BA/LLB(Hons) PhD (Macq) Lecturer in Law, University of Newcastle, Australia, "Future Property And The Torrens System", *Deakin Law Review*, Volume 22, 2017, p. 14.

⁸ François Brochu, "Le Système Torrens et la Publicité Foncière Québécoise", 47 McGill L.J., *McGill Law Journal*, May, 2002, p.625.

⁹ Seow Zhixiang, "Rationalising the Singapore Torrens System", *Singapore Journal of Legal Studies*, July, 2008, p. 165.

¹⁰ Barbara J. Van Arsdale, J.D., "Registration of Land Titles, Definition and purposes", 66 Am. Jur. 2d Registration of Land Titles, *American Jurisprudence*, Second Edition, February 2019, p. 2.

¹¹ Tang Hang Wu, "Beyond the Torrens Mirror: A Framework of the in Personam Exception to Indefeasibility", *Melbourne University Law Review*, 2008, page. 672.

¹² Elizabeth Cooke, Pamela O'connor, "Purchaser liability to third parties in the English land registration system: a comparative perspective", *Law Quarterly Review*, 2004, L.Q.R. 2004, 120(Oct), 640-666, p.642.

Apabila jual beli tidak dilakukan secara tunai dan baru dilakukan sebagian pembayaran, maka *Public Notary* tetap membuat Akta Jual Beli dan melakukan pendaftaran tanah, hanya kalau terjadi gagal bayar dari pembeli terhadap sisa harga rumah, maka penjual berhak meminta pembatalan pendaftaran tanah. Di Indonesia pada umumnya pembeli tanah atau properti mentransfer uang seluruh atau sebagian pada saat sebelum dibuat Akta Jual Beli.

Dalam sistem Torrens juga memungkinkan hak atas tanah yang sudah didaftarkan untuk dibatalkan apabila terbukti pada saat pendaftaran hak atas tanah dilakukan dengan cara pemalsuan.¹³ Di Australia pembatalan pendaftaran tanah dapat dilakukan pada saat pelaku pemalsuan dokumen pendaftaran tanah dengan status terdakwa. Begitu juga di Malaysia yang menggunakan sistem Torrens, pendaftaran tanah masih dapat dibatalkan apabila terbukti pemohon pendaftaran tanah dilakukan dengan cara pemalsuan.¹⁴

Di Inggris bahwa semua tanah adalah milik raja dan tidak ada orang lain yang memiliki tanah. Bagi mereka yang mendapatkan penguasaan tanah dari raja diwajibkan membayar sebagian dari hasil tanahnya atau uang sewa kepada raja, khususnya tanah-tanah pertanian. Pemilik hak atas tanah raja disebut sebagai penyewa. Penguasaan atas tanah atau pendaftaran hak atas tanah raja dilakukan oleh lembaga pertanahan *Land Registry*. Lembaga pertanahan *Land Registry* di Inggris menerapkan sistem Torrens dalam menerapkan sistem pendaftaran tanah oleh pengguna tanah. Sistem Torrens di Inggris lebih mudah diterapkan karena tidak ada sengketa kepemilikan di Inggris karena semua tanah milik Raja. Pengguna atau penyewa tanah di Inggris wajib didaftarkan kepada *Land Registry* sehingga akan memberikan kepastian hukum bagi pengguna atau penyewa tanah. Pendaftaran tanah oleh pengguna atau penyewa bersifat mutlak dan tidak bisa disangkal oleh orang kecuali oleh Negara sesuai dengan prinsip Pendaftaran Tanah sistem Torrens.¹⁵

Inggris mempunyai sistem teknologi informasi yang sangat canggih, teknologi informasi adalah komponen penting yang harus dipunyai suatu negara yang akan menerapkan sertipikat tanah sebagai bukti yang mutlak. Semakin canggih, lengkap dan akurat sistem teknologi informasi suatu negara, maka besar kemungkinan akan sukses dan berhasil dalam menerapkan sertipikat tanah sebagai bukti yang mutlak. Inggris adalah negara yang mempunyai perhatian yang begitu besar terhadap sistem pendaftaran tanah dinegaranya, hal ini diwujudkan dengan diaturnya pendaftaran tanah dengan aturan hukum selevel Undang-undang.

Di Inggris, asuransi tanah diatur dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah dan didalamnya juga terdapat sistem pendaftaran tanah. Di Inggris, melindungi pihak-pihak yang beritikad baik yang kehilangan haknya karena telah terdaftar atas nama orang lain, perlindungan hukum dilakukan dengan memberikan ganti rugi melalui lembaga asuransi. Di Inggris, ganti rugi tidak hanya diberikan

¹³ Elise Bant, "Registration as a defence to claims in unjust enrichment: Australia and England compared", *Conveyancer and Property Lawyer*, 2011, Conv. 2011, 4, 309-326, P.312.

¹⁴ Pamela O'Connor, "Deferred and immediate indefeasibility: bijural ambiguity in registered land title systems", *Edinburgh Law Review*, 2009, Edin. L.R. 13(2), 194-223. P.217.

¹⁵ Arifin Rudiyanto, dkk., Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan dan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional, file:///C:/Users/lenovo/Downloads/adoc.pub_tim-penyusun-laporan.pdf, diakses 02 Februari 2022, pukul 03.20 WIB.

kepada pemilik sebenarnya, tetapi juga di berikan kepada pembeli yang berikad baik. Pembeli beritkad baik yang kehilangan haknya dan sudah membuat akta jual beli dapat menuntut Notaris Publik, apabila terjadi kesalahan pembuatan akta oleh Notaris Publik, maka Notaris Publik memberikan ganti rugi melalui perusahaan asuransi. Di Inggris, setiap akta yang dibuat, maka harus asuransikan, Notaris Publik membayar premi asuransi kepada perusahaan Asuransi setiap akta yang dibuatnya. Dengan demikian Sistem Torrens di Di Inggris, dapat melindungi pemilik tanah sebenarnya dan pembeli yang beritkad baik.¹⁶

Amerika Serikat sudah memberlakukan asuransi pendaftaran tanah. Terdapat (dua) model perlindungan asuransi pendaftaran tanah di Amerika Serikat. Pertama, adalah model asuransi yang melindungi pemilik sebenarnya dengan memberikan kompensasi kepada pemilik terakhir atau pembeli terakhir. Model pertama adalah model yang berlaku disebagian besar yuridiksi di Amerika Serikat. Model kedua adalah melindungi pemilik terakhir atau pembeli terakhir dengan memberikan kompensasi kepada pemilik sebenarnya.¹⁷

Malaysia mempunyai budaya yang mirip dengan Indonesia, yaitu bahwa hukum di Malaysia dipengaruhi oleh hukum Islam, hukum adat, dan hukum Barat. Hal ini penting untuk menjadi bahan perbandingan terutama untuk mempelajari data riwayat tanah sebagai dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Riwayat tanah adalah hal yang sangat penting untuk ditelusuri sebelum melakukan pendaftaran tanah karena akurat data dalam pendaftaran tanah tergantung dari riwayat tanah. Mempelajari riwayat tanah tanah yang benar harus memahami hukum yang hidup, berlaku, berkembang di masyarakat (*living law*), dan Indonesia sama Malaysia mempunyai *living law* yang hampir mirip. Malaysia juga merupakan negara kepulauan yang cukup luas walaupun tidak seluas Indonesia, akan tetapi dapat menerapkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak.

Singapura adalah salah satu negara yang berhasil menerapkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak karena dukungan teknologi informasi yang canggih. Di Singapura tidak semua tanah menggunakan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak dan terdapat tanah-tanah yang masing menggunakan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat, hal ini karena masih dalam proses perubahan dari sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat menjadi sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak. Indonesia dapat belajar mengenai aturan peralihan dan mekanisme perubahannya agar mendapatkan perubahan yang mulus dan tertata rapi serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terkait. Singapura juga merupakan negara yang sudah menerapkan lembaga asuransi dalam pendaftaran tanah, sebagaimana diketahui bahwa di Indonesia lembaga asuransi tanah merupakan sesuatu yang baru dan belum diterapkan sehingga Indonesia bisa belajar dari Singapura.

Belanda tidak lepas dari historis karena sebagai negara yang pernah menjajah Indonesia, telah meninggalkan sistem hukum yang mempengaruhi hukum di Indonesia termasuk dalam bidang hukum agraria. Banyak dokumen-dokumen tanah yang diterbitkan zaman hindia Belanda yang masih

¹⁶Sebastian Ko, Rectification and Indemnity in Land Title Registration: A Risk Analysis for Reform, Hong Kong Law Journal, 43 Hong Kong L. J. 111, 2013, p. 129.

¹⁷Miceli, T.J.Sirmans C.F., "The Economics of Land Transfer and Title Insurance", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Kluwer Academic Publishers, 10:81-88, 1995, p. 87.

eksis dan berlaku. Pada negara Belanda, Indonesia dapat belajar mengenai tugas dan kewenangan public notary atau di Indonesia dikenal dengan istilah notaris dan PPAT. Di Belanda public notary bertanggung jawab penuh terhadap kebenaran akta pengalihan hak atas tanah. Public notary dapat menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya. Hal ini penting karena akan memudahkan tugas dari kantor kadaster dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Pendaftaran Tanah di Belanda melibatkan kadaster dan notaris. Kantor Kadaster memelihara daftar umum pendaftaran tanah, memelihara peta kadaster, melakukan survei yang diperlukan dan merupakan instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tanah. Kantor kadaster merupakan lembaga negara yang diberikan wewenang besar dalam mengelola keuangan terkait pendaftaran tanah termasuk memberikan ganti rugi pendaftaran tanah.

Di Austria jaminan dari negara diwujudkan dengan adanya lembaga asuransi ganti rugi tanah. Di Austria negara menjamin batas-batas bidang tanah yang dimasukkan ke dalam kadaster batas. Kadaster batas dibuat secara digital. Pengadilan Buku Tanah dan departemen survey memasukan setiap perubahan bidang tanah dalam database digital yang disimpan secara terpusat di Pusat Komputer Federal di Wina.¹⁸ Sistem pendaftaran tanah Austria melibatkan beberapa pihak terkait, yaitu pengadilan buku tanah, kantor metrologi dan survei, surveyor berlisensi, notaris dan pihak terkait lainnya. Jumlah notaris dan bayarannya ditentukan oleh pemerintah dan kualitasnya dikendalikan oleh badan profesional. Austria menganut sistem pendaftaran hak, pemilik tanah mempunyai bukti kepemilikan yang tidak bisa dibantah dan memiliki kepercayaan publik untuk menjadi pemilik dari tanah tersebut.

Dengan demikian negara menjamin hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemilik. Di Austria hakim buku tanah menerbitkan dokumen survei bersertipikat (sertipikat tanah) dengan akta peralihan hak atas tanah. Hal ini berbeda dengan di Indonesia, dimana notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan akta peralihan hak. Pendaftaran tanah di Australia mempunyai keakuratan dan keamanan hukum yang tinggi terhadap dokumen pertanahan yang diterbitkan. Hal ini berbeda dengan di Indonesia petugas pengukuran tanah tidak diwajibkan mempunyai lisensi atau surveyor berlisensi sehingga ada kemungkinan terjadi salah ukur. Salah ukur tidak bisa dianggap persoalan yang sepele karena bisa merampas tanah pemilik atau tanah orang lain.

Di Jerman terdapat asuransi hak milik, asuransi hak milik adalah kontrak dimana perusahaan asuransi berjanji untuk mengganti kerugian pemegang hak properti jika menderita kerugian karena hak milik yang diasuransikan ternyata rusak dan asuransi untuk mempertahankan hak secara hukum sehingga haknya tersebut tidak akan hilang karena adanya gugatan dari pihak lain. Di Jerman Notaris memberikan asuransi terhadap kesalahan dalam pendaftaran tanah. Jerman memiliki memiliki register hak yang memeriksa setiap transaksi dan memberikan definisi yang sah dan tidak ambigu tentang sebagian besar hak atas properti yang nyata.¹⁹ Pada negara Jerman, Indonesia dapat belajar bahwa negara Jerman sebuah negara yang benar-benar menjamin sertipikat hak atas tanah yang

¹⁸Jaap Zevenbergen, *Systems of Land Registration Aspects and Effects*, NCG Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, September, 2002, p. 153.

¹⁹Benito Arrunada, "A Transaction Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems", *The Geneva Papers on Risk and Insurance*, Vol. 27 No. 4 (October 2002), p.582.

sudah didaftarkan, bahkan negara Jerman tidak akan membatalkan sertipikat hak atas tanah yang sudah terdaftar walaupun terdapat penipuan pada saat proses pendaftaran hak atas tanahnya. Di Jerman, notaris menjamin dengan mutlak kebenaran dari akta peralihan hak dibuatnya. Jerman juga dijadikan negara sebagai tempat studi banding para anggota DPR RI dalam mempersiapkan pemberlakuan pendaftaran tanah sistem positif di Indonesia, sehingga penelitian ini akan melengkapi hasil studi banding yang sudah dilakukan DPR RI.

Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah di Indonesia

Dalam pendaftaran tanah sistem positif, sertipikat tanah merupakan bukti yang mutlak, jika terjadi gugatan atau klaim oleh pemilik tanah sebenarnya diberi kompensasi kepada pemilik tanah sebenarnya melalui dana asuransi.²⁰ Dalam asuransi penanggung dalam hal ini perusahaan asuransi setuju untuk premi dibayarkan oleh orang lain yang disebut tertanggung, yang dengannya perusahaan asuransi setuju untuk menjamin atau melindungi hak milik yang diasuransikan atas tanah dan bangunan terhadap semua kerugian atau kerusakan dan tidak melebihi jumlah yang disepakati. Asuransi hak milik adalah polis ganti rugi yang didasarkan pada prinsip-prinsip umum asuransi seperti adanya asas itikad baik. Sehubungan dengan itu, berdasarkan polis ganti rugi, tertanggung harus diberi ganti rugi sepenuhnya ketika kerugian yang diasuransikan terjadi, tetapi tidak boleh melebihi apa yang diatur dalam perjanjian polis, hal ini juga berlaku untuk hak milik atas tanah dan bangunan.

Lembaga asuransi pendaftaran tanah dimaksudkan agar terdapat mekanisme pengendalian resiko, asuransi pendaftaran tanah memiliki banyak segi termasuk memberikan perlindungan dari kerugian properti nyata seperti cacat kepemilikan yang tidak diketahui, hak gadai atau sitaan terhadap hak milik, kesalahan dalam survei dan pencatatan data pertanahan oleh instansi publik, penipuan kepemilikan, dan risiko terkait kepemilikan lainnya yang dapat mempengaruhi penjualan, hipotek atau sewa properti di masa depan.²¹ Asuransi hak milik tidak dirancang untuk mencegah kerugian atau kerusakan yang terkait dengannya hak atas tanah. Sebaliknya, dalam pembelian kepentingan yang khas secara nyata properti, atau pinjaman dalam kasus transaksi hipotek, pembeli atau pemberi pinjaman dapat dihadapkan dengan risiko kepemilikan yang rusak, atau menimbulkan biaya dalam membela klaim yang merugikan.

Asuransi pendaftaran tanah dikembangkan sebagai cara untuk mengalihkan risiko-risiko kepada perusahaan asuransi setelah pembayaran premi asuransi. Asuransi pendaftaran tanah sebagai perluasan dari asuransi kebakaran. Asuransi pendaftaran tanah juga merupakan perluasan dari asuransi kehilangan properti (tanah dan bangunan) dari gempa bumi dan bencana alam lainnya. Asuransi pendaftaran tanah juga melindungi dari hak atas tanah yang sudah dijamin kepada pihak lain tanpa adanya pendaftaran jaminan. Dalam asuransi pendaftaran tanah melindungi dari rantai

²⁰RA. Andria Jayanti, M. Arba, Hirsanuddin, "Comparative Study of Land Registration in the State of the Republic of Indonesia and the Republic of Singapore", *Khairun Law Journal*, Faculty of Law, Khairun University, Vol. 1 Issue 1, September 2017, p. 30.

²¹Akaayar Simon viashima, "Revisiting Conveyancing Risk Under the Legal Regime for Land Registration in Nigeria: A Case for Title Insurance", *Juridica, Acta Universitatis Danubius AUDC*, Vol. 13, No. 1, 2017, p. 186.

kepemilikan yang didalamnya terdapat pemalsuan. Asuransi pendaftaran tanah pada intinya melindungi adanya gugatan terhadap hak atas tanah yang didaftarkan dari pihak lain dan gugatan tersebut dimenangkan oleh pengadilan.

Asuransi pendaftaran tanah berbeda dengan asuransi pada umumnya, asuransi pendaftaran tanah dapat melindungi kerugian bertanggung atas kerusakan yang timbul karena cacat tersembunyi yang ada sebelum tanggal polis. Akibatnya, dalam praktiknya, perusahaan asuransi, sebelum menerima tawaran untuk mengasuransikan hak milik atas tanah dan bangunan, melakukan pemeriksaan untuk menentukan apakah ada aktual atau potensial cacat dalam rantai hak atas properti yang bersangkutan. Perusahaan asuransi melakukan pemeriksaan terhadap tanah dan bangunan yang akan diasuransikan, apabila potensi sengketa tanah tinggi, maka perusahaan asuransi dapat menolak tanah dan bangunan yang akan diasuransikan, jadi perusahaan asuransi melakukan *feasibility study* terlebih dahulu.

Perusahaan asuransi dapat menolak tanah yang diasuransikan, kalau potensi sengketa tinggi, perusahaan asuransi ada kebebasan dalam untuk menolak premi kalau tanah punya potensi sengketa tinggi. Hasil pemeriksaan perusahaan asuransi terhadap obyek tanah dan bangunan akan menentukan risiko yang dijamin dan dikecualikan dalam polis. Kontrak asuransi memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan diberikan ganti rugi atau tidaknya suatu kejadian.

Namun demikian khusus terkait asuransi pendaftaran tanah, lembaga asuransi yang ditugaskan oleh pemerintah tidak dapat menolak tanah dan bangunan yang diasuransikan sepanjang sudah didaftarkan karena dalam hal ini termasuk kategori asuransi wajib. Pendaftaran tanahnya didalamnya terkandung harus adanya jaminan kepemilikan hak atas tanah dari negara.

Biasanya cacat yang ditemukan pada saat pemeriksaan tidak termasuk yang akan diberikan ganti rugi, sedangkan cacat yang tidak ditemukan pada saat pemeriksaan terdapat kemungkinan termasuk yang diberikan ganti rugi. Ini adalah suatu konsekuensi karena kurang telitinya perusahaan asuransi pada saat pemeriksaan terhadap tanah dan bangunan. Hasil pemeriksaan dituangkan dalam kontrak asuransi. Perusahaan asuransi harus komitmen untuk mentaati kontrak asuransi, termasuk didalamnya apa saja yang akan diberikan ganti rugi kalau terjadi peristiwa. Semakin banyak hal atau peristiwa, maka premi asuransi semakin mahal, dengan demikian banyak tidaknya yang ditanggung perusahaan asuransi akan menentukan besarnya premi asuransi. Besarnya premi asuransi pada umumnya ditentukan pada kisaran 0,1 % sampai dengan 0,5 % dari nilai tanah dan bangunan. Faktor-faktor yang menentukan besarnya premi asuransi adalah:²²

1. Nilai tanah dan bangunan
2. Luas tanah dan bangunan
3. Fungsi bangunan
4. Kontruksi bangunan
5. Lingkungan sekitar
6. Perluasan manfaat

²²Allianz Indonesia, 6 hal yang mempengaruhi besarnya premi asuransi kebakaran, <https://www.allianz.co.id/explore/detail/6-hal-yang-pengaruh-besarnya-premi-asuransi-kebakaran/92672>, diakses 21 Desember 2020, pukul 07.00 WIB.

Asuransi pendaftaran tanah dapat juga termasuk atau meliputi setiap tuntutan hukum yang muncul terhadap obyek tanah dan bangunan. Pemilik tanah tinggal memberikan surat kuasa kepada pengacara yang ditunjuk dan dibiayai oleh perusahaan asuransi. Premi asuransi yang dibayarkan kepada perusahaan asuransi dibayarkan satu kali tetapi untuk mencakup semua tuntutan hukum yang mungkin timbul terhadap tanah dan bangunan. Dengan demikian tidak ada batasan pelayanan hukum yang ditanggung oleh perusahaan asuransi. Selain itu pembayaran premi asuransi cukup sekali dan berlaku untuk selamanya tidak ada tanggal kadaluarsa pertanggungan asuransi. Pemerintah cukup sekali membayar premi asuransi pada saat proses pendaftaran tanah, yaitu sejak ada persetujuan pembukuan hak pada register buku tanah. Pemerintah tidak perlu membayar premi asuransi tiap bulan atau tiap tahun premi asuransi.

Asuransi pendaftaran tanah dapat diwariskan, dengan demikian ahli waris tidak perlu membayar ulang premi asuransi. Seperti halnya sertipikat hak atas tanah, yang tetap berlaku walaupun pemilik tanah meninggal dunia, namun demikian perlu dilakukannya balik nama sertipikat hak atas tanah kepada ahli warisnya, demikian juga dalam polis asuransi, perlu dilakukan balik nama kepada ahli warisnya, apabila pemilik tanahnya meninggal dunia. Proses balik nama kepada ahli waris tidak memerlukan pembayaran ulang premi asuransi. Pertanggungan jawab dari perusahaan asuransi berakhir apabila terjadi pengalihan hak seperti jual beli. Kalau terjadi pengalihan hak melalui jual beli, maka pemerintah harus membayar premi asuransi kembali kepada perusahaan asuransi atas nama pembeli. Melihat kenyataan demikian, sebaiknya kewajiban untuk membayar premi asuransi dibebankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (notaris publik) sehingga tidak membebani keuangan pemerintah.

Asuransi pendaftaran tanah juga dapat digabungkan dengan asuransi kehilangan dan kerusakan tanah dan bangunan. Hanya saja pihak yang membayar apabila terjadi kerusakan atau kehilangan hak milik atas rumah dan bangunan adalah pemilik tanah dan bangunan, sedangkan asuransi pendaftaran tanah yang membayar premi asuransi adalah pemerintah. Perusahaan asuransi memeriksa sepenuhnya status hukum dari tanah dan bangunan dengan penuh kehat-hatinya dan ketelitian, mempelajari dan mengumpulkan bukti-bukti riwayat kepemilikan tanah, sehingga dapat memastikan pemilik tanah dan bangunan adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut dan tidak dilakukan dengan cara tebak-tebakan atau spekulasi. Namun demikian apabila kemudian hari terbukti keliru, maka kerugian menjadi tanggung jawab perusahaan asuransi.

Dengan demikian tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan nilainya akan lebih mahal daripada tanah dan bangunan yang belum diasuransikan karena didalamnya terdapat asuransi pendaftaran tanah. Tujuan dari asuransi pendaftaran tanah adalah melindungi dari resiko adanya cacat hukum yang dapat membatalkan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan. Semakin besar premi maka akan menentukan besarnya ganti rugi pertanggungan, semakin mahal aset tanah dan bangunan, maka premi asuransi semakin mahal.²³

Sebaiknya pendaftaran tanah diatur dalam suatu Undang-Undang Pendaftaran Tanah. Kepemilikan tanah dan bangunan harus didaftarkan. Tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan,

²³Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi*, Yogyakarta, Medpress Digital, 2016, hlm. 24.

maka pemerintah menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai akta autentik dan sebagai alat pembuktian yang sah yang berlaku diseluruh wilayah negara Indonesia. Asuransi pendaftaran tanah menyesuaikan dengan praktek dan aturan asuransi yang sebelumnya telah ada. Tujuan utama dari undang-undang pendaftaran tanah adalah untuk menjaga pendaftaran hak yang efektif dan efisien. Seluruh tanda pendaftaran tanah adalah untuk menjamin keamanan hak, hal ini berbeda kalau tanah dan bangunan tidak didaftar, maka tidak ada jaminan hak dari Negara, dan selanjutnya meyakinkan pembeli berikutnya bahwa tanah dan bangunan yang dijual aman dan valid.

Pertanggung jawaban dapat diadakan tidak hanya atas beban sendiri, tetapi juga atas beban pihak ketiga, baik berdasarkan amanat umum atau khusus, maupun diluar pengetahuan yang berkepentingan sekalipun, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdara. Asuransi pendaftaran tanah memberikan keamanan kepada pemili tanah dan bangunan, memberikan jaminan kepada pembeli tanah dan bangunan, dan memberikan perlindungan kepada pemberi pinjaman. Ketika seseorang membeli tanah selalu terdapat resiko, apakah tanah yang dijual adalah benar-benar milik penjual, apakah tanah yang dijual tidak dalam sengketa, apakah tanah yang dijual tidak sedang dijaminkan. Seseorang tidak akan dapat memastikan 100 % bahwa tanah dan bangunan yang dijual tidak terdapat cacat hukum, maka untuk mengantisipasi resiko tersebut, penting dibuat asuransi pendaftaran tanah. Dengan adanya asuransi pendaftaran tanah, seorang pembeli tidak akan ragu-ragu lagi membeli tanah dan bangunan yang diinginkannya, seorang investor tidak akan ragu-ragu untuk membeli atau menyewa tanah dan bangunan untuk tempat usahanya. Dengan adanya asuransi pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum kepada investor.

Kalau tanah dan bangunan tidak didaftarkan, maka negara tidak mengakui atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut. Dengan demikian pendaftaran tanah adalah sesuatu yang wajib. Semua tanah dan bangunan yang didaftarkan sebaiknya tersimpan dalam sistem data pertanahan yang terintegrasikan secara on line. Dalam sistem tersebut memungkinkan kepada calon pembeli untuk memeriksa keabsahan dari tanah dan bangunan yang hendak dibelinya termasuk apakah tanah dan bangunan sedang dalam dijaminkan untuk pembayaran suatu utang, hak gadai, sitaan, kewajiban terkait tanah dan bangunan yang belum dibayar seperti pajak dan lain sebagainya. Adanya cacat tersembunyi menyebabkan kerugian bagi pembeli tanah dan bangunan. Cacat tersembunyi inilah yang hendak dilindungi oleh asuransi pendaftaran tanah.

Perusahaan asuransi pendaftaran tanah diberikan salinan sertipikat hak atas tanah dan bangunan, sehingga apabila sertipikat tanah dan bangunan yang dipegang oleh pemilik tanah dan bangunan rusak maupun hilang, maka salinan sertipikat hak atas tanah yang tersimpan di perusahaan asuransi bisa dijadikan rujukan untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah dan bangunan kembali. Perusahaan asuransi juga sebaiknya diberikan akses kepada sistem data pertanahan untuk melihat data riwayat tanah dari tanah yang diasuransikan apabila tanah tersebut mendapat gugatan. Perusahaan asuransi pendaftaran tanah menanggung biaya-biaya apabila terjadi perkara, termasuk biaya pengacara dalam menghadapi gugatan pihak lain terhadap tanah dan bangunan. Perusahaan asuransi menanggung semua biaya-biaya setiap terdapat gugatan terhadap tanah dan bangunan, sehingga tidak ada batasan jumlah jasa hukum yang akan diberikan.

Hubungan antara asuransi dan resiko merupakan hubungan yang erat satu sama lainnya. Untuk dapat dijamin oleh asuransi, setidaknya-tidaknya resiko tersebut harus memenuhi 5 (lima) kriteria sebagai berikut:²⁴

1. Penyebab kerugian harus terjadi dengan tidak sengaja;
2. Kerugian itu harus dapat diukur;
3. Kerugian itu harus berarti;
4. Kerugian tersebut harus dapat diprediksi; dan
5. Kerugian itu tidak bersifat malapetaka (katastrofe).

Asuransi pendaftaran tanah dapat melindungi pemberi pinjaman, pemberi pinjaman dapat memastikan bahwa tanah dan bangunan yang dijamin adalah milik debitur atau yang mempunyai utang. Asuransi pendaftaran tanah juga melindungi penyewa. Jika terjadi gugatan terhadap tanah dan bangunan yang disewakan, maka penyewa tetap mendapatkan keamanan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa, karena walaupun penggugat memenangkan gugatannya, maka kepada penggugat diberikan ganti rugi oleh perusahaan asuransi, dan penyewa masih tetap dapat menggunakan tanah dan bangunan sampai jangka waktu perjanjian sewanya berakhir. Asuransi pendaftaran tanah akan meningkatkan peluang ekonomi bagi negara, karena adanya kepastian hukum bagi pemilik tanah, pembeli tanah, penyewa tanah dan investor.

PENUTUP

Perusahaan asuransi diharuskan mendapat izin sebagai penjamin hak sebelum menjalankan operasional perusahaan. Diperlukan pendirian badan usaha asuransi kepemilikan formal sebagai pengendalian risiko sosial ekonomi. Konsep pembayaran asuransi adalah asuransi dibayarkan satu kali pada saat sertipikat tanah diterbitkan dan tidak perlu dibayar tiap tahun. Sebaiknya dibentuk BUMN asuransi pendaftaran tanah. Hal ini karena kalau BUMN dapat diatur dan diperintah oleh pemerintah sebagai pemegang saham, mengingat asuransi pendaftaran tanah termasuk kategori asuransi wajib, sehingga diperlukan lembaga negara untuk memfasilitasinya. Keuntungan BUMN kalau rugi bisa disubsidi pemerintah dan jika untung, maka keuntungan tersebut dikembalikan kepada pemerintah. Semakin besar premi maka akan menentukan besarnya ganti rugi pertanggunganan, semakin mahal aset tanah dan bangunan, maka premi asuransi semakin mahal. Pemerintah dapat menunjuk satu atau lebih perusahaan asuransi. Pemerintah dapat menerbitkan peraturan Menteri BUMN tentang penunjukkan PT. BUMN untuk menjalankan usaha asuransi pendaftaran tanah dan menerbitkan regulasi pendirian lembaga asuransi pendaftaran tanah.

²⁴ Khoiril Anwar, *Asuransi Syariah*, halal dan Maslahat, Solo: Tiga Serangkai, 2007, hlm. 8.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993.
- Khoiril Anwar, *Asuransi Syariah, halal dan Maslahat*, Solo: Tiga Serangkai, 2007.
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek, Bandung: Mandar Maju, 2013.*
- Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi*, Yogyakarta, Medpress Digital, 2016.

Jurnal

- Akaayar Simon viashima, "Revisiting Conveyancing Risk Under the Legal Regime for Land Registration in Nigeria: A Case for Title Insurance", *Juridica, Acta Universitatis Danubius AUDC*, Vol. 13, No. 1, 2017.
- Barbara J. Van Arsdale, J.D., "Registration of Land Titles, Definition and purposes", 66 Am. Jur. 2d Registration of Land Titles, *American Jurisprudence*, Second Edition, February 2019.
- Benito Arrunada, "A Transaction Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems", *The Geneva Pupers on Risk and Insurance*, Vol. 27 No. 4, October 2002.
- Elise Bant, "Registration as a defence to claims in unjust enrichment: Australia and England compared", *Conveyancer and Property Lawyer*, Conv. 2011, 4, 309-326, 2011.
- Elizabeth Cooke, Pamela O'connor, "Purchaser liability to third parties in the English land registration system: a comparative perspective", *Law Quarterly Review*, L.Q.R., 120(Oct), 640-666, 2004.
- François Brochu, "Le Système Torrens et la Publicité Foncière Québécoise", 47 McGill L.J, *McGill Law Journal*, May, 2002.
- Glen Anderson, BA (Hons) BA/LLB(Hons) PhD (Macq) Lecturer in Law, University of Newcastle, Australia, "Future Property And The Torrens System", *Deakin Law Review*, Volume 22, 2017.
- Jaap Zevenbergen, *Systems of Land Registration Aspects and Effects*, NCG Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, September, 2002.
- Kelvin F K Low, "The Nature of Torrens Indefeasibility: Understanding the Limits of Personal Equities," *Melbourne University Law Review*, 2009, 33 Melb. U. L. Rev. 205.
- Miceli, T.J.Sirmans C.F., "The Economics of Land Transfer and Title Insurance", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Kluwer Academic Publishers, 10:81-88, 1995.
- Pamela O'Connor, "Deferred and immediate indefeasibility: bijural ambiguity in registered land title systems", *Edinburgh Law Review*, Edin. L.R. 13(2), 194-223, 2009.
- RA. Andria Jayanti, M. Arba, Hirsanuddin, "Comparative Study of Land Registration in the State of the Republic of Indonesia and the Republic of Singapore", *Khairun Law Journal*, Faculty of Law, Khairun University, Vol. 1 Issue 1, September, 2017.
- Sebastian Ko, "Rectification and Indemnity in Land Title Registration: A Risk Analysis for Reform", *Hong Kong Law Journal*, 43 Hong Kong L. J. 111, 2013.
- Seow Zhixiang, "Rationalising the Singapore Torrens System", *Singapore Journal of Legal Studies*,

July, 2008.

Shirly Claudia Permata, Rachmad Safa'at, R. Imam Rahmat Safi'i, "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 6 Nomor 3, Desember, 2018.

Tang Hang Wu, "Beyond the Torrens Mirror: A Framework of the in Personam Exception to Indefeasibility", *Melbourne University Law Review*, 2008.

Yudhi Setiawan, Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Aspek Substantif", *Jurnal Hukum Projutitia*, Volume 28 No. 1, April, 2010.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang No. 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Sumber Lain

Allianz Indonesia, 6 hal yang mempengaruhi besarnya premi asuransi kebakaran, <https://www.allianz.co.id/explore/detail/6-hal-yang-pengaruh-besarnya-premi-asuransi-kebakaran/92672>, (diakses 21 Desember 2020).

Arifin Rudiyanto, dkk., Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan dan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional, file:///C:/Users/lenovo/Downloads/adoc.pub_tim-penyusun-laporan.pdf, (diakses 02 Februari 2022).