

IDE ATAU GAGASAN TENTANG RESGISTRASI ASURANSI TANAH DI INDONESIA DAN PERBANDINGANNYA DENGAN NEGARA-NEGARA LAIN

Daffa Arya Ghossan

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
Email : daffaaryaghhsn@gmail.com

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
Diterima	Dalam rangka pengembangan sistem pendaftaran tanah yang positif, pemerintah diharapkan dapat membentuk lembaga asuransi pendaftaran tanah. Lembaga ini sangat penting dalam menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengembangkan konsep asuransi pendaftaran tanah dengan membandingkannya dengan negara lain yang telah menerapkan konsep asuransi pendaftaran tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan data sekunder sebagai fokus utama, yang didukung oleh data primer. Salah satu alternatif yang bisa ditempuh pemerintah adalah mendirikan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang asuransi pendaftaran tanah. BUMN memiliki tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang memenangkan gugatan di pengadilan atau kepada pemilik hak atas tanah yang hak atas tanahnya telah dicabut berdasarkan putusan pengadilan. Negara akan membayar premi kepada perusahaan asuransi untuk setiap hak tanah terdaftar. Premi asuransi akan dibayarkan satu kali setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan, selama tanah tersebut tidak mengalami transaksi kepemilikan. Namun, jika terjadi pengalihan hak atas tanah melalui berbagai metode seperti jual beli atau mekanisme pengalihan lainnya, Pemerintah wajib membayar kembali premi asuransi kepada perusahaan asuransi pendaftaran tanah setiap kali ada pengalihan kepemilikan hak atas tanah.
Kata kunci: <i>konsep; asuransi; pendaftaran tanah</i>	

Pendahuluan

Dalam konteks penyusunan sistem pendaftaran tanah yang positif, pemerintah Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengikuti pendekatan negatif, di mana sertifikat tanah diterbitkan sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Namun, kekuatan bukti kepemilikan ini dapat digugat dan dibatalkan oleh pengadilan jika pihak penggugat dapat membuktikan sebaliknya. Kasus-kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah,

seperti Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang¹ dan Putusan PK. No. Reg. 23 PK/TUN/2001² terhadap sertifikat Hak Pakai No. 39/Kel.Drm, menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang sertifikat yang dapat mengalami kehilangan haknya meskipun dengan itikad baik.

Untuk mengatasi masalah ini, perlu dibentuk lembaga asuransi pendaftaran tanah yang dapat menjadi solusi dalam mengubah sistem pendaftaran tanah di Indonesia dari negatif ke positif. Dengan adanya lembaga asuransi ganti rugi tanah, pemegang sertifikat hak atas tanah akan terlindungi, dan pemilik asli dapat mendapatkan ganti rugi dari negara.

Meskipun Indonesia mengakui hak milik sebagaimana diatur dalam konstitusi, sistem pendaftaran tanah saat ini tidak memberikan jaminan mutlak terhadap kepemilikan tanah dan bangunan.

Oleh karena itu, asuransi pendaftaran tanah menjadi bentuk perlindungan dari pemerintah terhadap tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan. Asuransi ini menciptakan perjanjian antara perusahaan asuransi dan pemegang polis untuk memberikan penggantian atas kerugian, kerusakan, biaya, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga.

Asuransi pendaftaran tanah merupakan sinergi antara peraturan pendaftaran tanah dan hukum asuransi. Keberadaannya efektif dalam meningkatkan pelayanan publik pendaftaran tanah dan melengkapi peraturan perundang-undangan di bidang tersebut.

Asuransi ini juga membawa dampak positif terhadap kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pendaftaran tanah, meningkatkan minat masyarakat dalam pendaftaran tanah, dan memberikan efisiensi dalam pelayanan publik.

Manfaat asuransi pendaftaran tanah mencakup perlindungan terhadap risiko kepemilikan yang cacat, hak gadai, kesalahan survei, dan penipuan kepemilikan. Dalam kasus cacat kepemilikan atau kerusakan yang terdaftar, perusahaan asuransi memberikan ganti rugi kepada pemegang sertifikat.

Artikel ini menganalisis perbandingan sistem pendaftaran tanah dengan enam negara lain (Australia, Inggris, Amerika, Belanda, Austria, dan Jerman) untuk menyusun konsep lembaga asuransi tanah yang optimal di Indonesia, mendukung peralihan dari sistem negatif ke positif. Studi perbandingan ini dianggap penting karena konsep lembaga asuransi pendaftaran tanah masih baru dan belum diterapkan sebelumnya, sehingga pengambilan model terbaik dari negara lain menjadi krusial untuk pengembangan di Indonesia.

Metode Penelitian

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 Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Aspek Substantif", *Jurnal Hukum Projutitia*, Volume 28 No. 1, April 2010, hlm. 100.

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.

Hasil dan Pembahasan

Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah yang Diterapkan di Beberapa Negara

Sertifikat tanah di Australia, yang dikenal sebagai pendaftaran tanah sistem Torrens, dan di Jerman, yang dikenal sebagai *Grundbuch*³, merupakan bukti mutlak kepemilikan. Sistem Torrens yang diperkenalkan oleh Sir Robert Torrens di Australia Selatan pada tahun 1858 telah merevolusi hukum pertanahan di Australia dengan tujuan mengatasi masalah biaya tinggi dan kompleksitas dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dengan sistem Torrens mengharuskan pemeriksaan sejarah hak atas tanah untuk memberikan validitas pada hak yang terdaftar.⁴

Australia menjadi negara pertama yang menerapkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti mutlak dengan sistem Torrens. Sebelumnya, pembeli tanah di Australia harus memeriksa keabsahan sertifikat tanah secara manual, menyebabkan biaya tinggi dan hambatan ekonomi. Namun, setelah diterapkannya sistem Torrens, kebenaran sertifikat tanah yang terdaftar dijamin oleh negara, menghilangkan kebutuhan pembeli untuk memeriksanya secara manual.

Karakteristik utama sistem Torrens di Australia adalah "security of title," menjamin kebenaran hak atas tanah dan menyederhanakan proses peralihan hak.⁵ Sistem ini menghilangkan keterlambatan dan biaya berlebihan dalam pendaftaran serta menyederhanakan proses peralihan hak dengan menjamin ketelitian tanpa diragukan.

Sistem Torrens cenderung memiliki pendekatan positif, di mana sertifikat tanah menjadi bukti yang komprehensif tentang hak kepemilikan yang dicantumkan dalam sertifikat. Hak tersebut menjadi tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam kasus pemalsuan atau penipuan. Pembatalan pendaftaran tanah dapat terjadi dalam situasi gagal bayar pembeli kepada penjual. Pada umumnya, transfer uang pembelian tanah

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

⁴ elvin 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, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 123.

dilakukan di hadapan *Public Notary*, yang memeriksa data tanah melalui aplikasi online sebelum membuat Akta Jual Beli dan mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan.⁶

Di Inggris, sistem Torrens diterapkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah terdaftar, khususnya ketika menyewakan atau memberikan hak mempergunakan tanah kepada pihak lain. Sebelumnya, bukti kepemilikan tanah yang terdaftar tidak memberikan perlindungan hukum yang cukup, sehingga penerapan sistem Torrens di Inggris memberikan jaminan hukum bagi pemilik tanah yang sudah terdaftar.⁷

Sistem Torrens di Singapura mencapai keberhasilan karena dukungan teknologi informasi yang canggih. Singapura telah mengadaptasi sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak dengan menggunakan teknologi informasi yang canggih. Meskipun tidak semua tanah di Singapura menggunakan sertifikat sebagai bukti mutlak, penerapan ini sedang berlangsung dengan dukungan teknologi informasi yang memadai.⁸

Belanda, sebagai mantan penjajah Indonesia, meninggalkan pengaruhnya dalam hukum agraria Indonesia. Negara Belanda memberikan pengaruh pada sistem pendaftaran tanah di Indonesia, dan pemeliharaan dokumen pertanahan bersejarah Belanda menjadi penting untuk pendaftaran tanah yang akurat.⁹ Dalam hal ini, Indonesia dapat belajar dari sistem notaris di Belanda yang memiliki tanggung jawab penuh terhadap kebenaran akta pengalihan hak atas tanah.¹⁰

Di Jerman, terdapat asuransi hak milik yang menjamin ganti rugi jika hak milik yang diasuransikan mengalami kerusakan atau dirugikan. Jaminan ini melibatkan pengadilan buku tanah, kantor metrologi dan survei, notaris, dan pihak terkait lainnya.¹¹ Pemilik tanah di Jerman memiliki bukti kepemilikan yang tidak dapat disangkal dan mendapatkan perlindungan hukum yang kuat.

Austria juga memiliki lembaga asuransi ganti rugi tanah yang menjamin batas-batas bidang tanah yang dimasukkan ke dalam kadaster batas. Pendaftaran tanah di Austria melibatkan beberapa pihak terkait, seperti pengadilan buku tanah, kantor metrologi dan survei, surveyor berlisensi, notaris, dan pihak terkait lainnya.¹²

Secara keseluruhan, Indonesia dapat memetik berbagai pengalaman dari negara-negara tersebut untuk meningkatkan pendaftaran tanah, termasuk implementasi sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang mutlak dan pendekatan asuransi ganti rugi untuk melindungi pemilik dan pembeli tanah. Studi perbandingan ini memberikan

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

¹² Jaap Zevenbergen, Systems of Land Registration Aspects and Effects, NCG Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, September, 2002, p. 153.

wawasan yang berharga dalam merancang dan meningkatkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia.¹³

Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah di Indonesia

Dalam pendaftaran tanah sistem positif, sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti mutlak kepemilikan. Jika terjadi gugatan atau klaim oleh pemilik tanah sebenarnya, kompensasi diberikan melalui dana asuransi.¹⁴ Dalam konteks asuransi, penanggung (perusahaan asuransi) dan tertanggung (pemilik tanah) sepakat bahwa premi akan dibayarkan oleh tertanggung sebagai pertukaran untuk menjamin atau melindungi hak milik yang diasuransikan terhadap kerugian atau kerusakan dengan batasan jumlah yang disepakati.

Asuransi hak milik memiliki tujuan utama sebagai mekanisme pengendalian risiko, 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 pemilikan, dan risiko kepemilikan lainnya yang dapat mempengaruhi transaksi properti di masa depan.¹⁵

Berbeda dengan asuransi pada umumnya, asuransi pendaftaran tanah dapat memberikan perlindungan terhadap kerusakan yang muncul karena cacat tersembunyi sebelum tanggal polis. Sebelum menerima tawaran untuk mengasuransikan hak milik atas tanah dan bangunan, perusahaan asuransi melakukan pemeriksaan untuk menentukan adanya cacat aktual atau potensial dalam rantai hak atas properti yang bersangkutan.

Perusahaan asuransi memiliki kebebasan untuk menolak asuransi tanah dan bangunan jika potensi sengketa tinggi setelah melakukan feasibility study. Meskipun demikian, lembaga asuransi yang ditugaskan oleh pemerintah tidak dapat menolak tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan, karena termasuk dalam kategori asuransi wajib. Dalam hal ini, pendaftaran tanah harus mencakup jaminan kepemilikan hak atas tanah dari negara.

Pada umumnya, hasil pemeriksaan oleh perusahaan asuransi akan menentukan risiko yang dijamin dan dikecualikan dalam polis. Kontrak asuransi memegang peranan penting dalam menentukan apakah ganti rugi akan diberikan untuk suatu kejadian atau tidak.

Meskipun cacat yang ditemukan selama pemeriksaan biasanya tidak termasuk dalam ganti rugi, cacat yang tidak terdeteksi selama pemeriksaan memiliki potensi untuk mendapatkan ganti rugi. Ini bisa menjadi konsekuensi dari kurangnya ketelitian

¹³ Benito 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.

¹⁴ 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, p. 30.

¹⁵ Akaayar Simon viashima, “Revisting 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.

perusahaan asuransi selama pemeriksaan terhadap tanah dan bangunan. Hasil pemeriksaan tersebut diatur dalam kontrak asuransi, dan perusahaan asuransi harus mematuhi komitmen yang tercantum di dalamnya.

Penting untuk dicatat bahwa lembaga asuransi yang ditugaskan oleh pemerintah tidak memiliki kebebasan untuk menolak asuransi tanah dan bangunan yang sudah didaftarkan, karena asuransi ini dianggap wajib. Besarnya premi asuransi umumnya ditentukan oleh faktor-faktor seperti nilai tanah dan bangunan, serta jumlah risiko yang ditanggung perusahaan asuransi. Besarnya premi asuransi biasanya berkisar antara 0,1% hingga 0,5% dari nilai tanah dan bangunan. Faktor-faktor yang menentukan besarnya premi asuransi adalah:¹⁶

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

Asuransi pendaftaran tanah mungkin juga mencakup atau melibatkan segala tuntutan hukum yang mungkin timbul terhadap tanah dan bangunan tertentu. Pemilik tanah dapat memberikan kuasa kepada pengacara yang ditunjuk dan dibiayai oleh perusahaan asuransi untuk menangani tuntutan hukum. Premi asuransi, yang dibayarkan sekali, dirancang untuk mencakup semua potensi tuntutan hukum terhadap tanah dan bangunan, tanpa batasan waktu layanan hukum yang disediakan oleh perusahaan asuransi. Pembayaran premi asuransi ini bersifat sekali bayar dan berlaku sepanjang waktu, tanpa tanggal kadaluwarsa untuk pertanggungan asuransi. Pemerintah membayar premi asuransi saat mendaftarkan tanah, yakni sejak hak kepemilikan terdaftar dalam buku tanah. Dalam hal ini, tidak ada kewajiban pembayaran premi bulanan atau tahunan.

Asuransi pendaftaran tanah dapat diwariskan, sehingga ahli waris tidak perlu membayar ulang premi asuransi. Seperti sertifikat hak atas tanah yang tetap berlaku setelah pemilik tanah meninggal, perlu dilakukan balik nama sertifikat hak atas tanah kepada ahli waris. Proses ini tidak memerlukan pembayaran ulang premi asuransi. Tanggung jawab perusahaan asuransi berakhir ketika hak kepemilikan dialihkan melalui jual beli. Jika terjadi pengalihan hak melalui jual beli, pemerintah harus membayar premi asuransi kembali kepada perusahaan asuransi atas nama pembeli. Sebaiknya, kewajiban membayar premi asuransi diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (notaris publik) agar tidak memberatkan keuangan pemerintah.

Asuransi pendaftaran tanah dapat digabungkan dengan asuransi kehilangan dan kerusakan tanah dan bangunan. Namun, pembayaran premi asuransi untuk kerusakan atau kehilangan hak milik atas rumah dan bangunan diserahkan kepada pemilik tanah dan bangunan, sedangkan premi asuransi pendaftaran tanah dibayar oleh pemerintah.

¹⁶ Allianz Indonesia, 6 hal yang mempengaruhi besarnya premi asuransi kebakaran, <https://www.allianz.co.id/explore/detail/6-hal-yang-pengaruhi-besarnya-premi-asuransi-kebakaran/92672>, diakses 21 Desember 2020, pukul 07.00 WIB.

Perusahaan asuransi melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum tanah dan bangunan, memeriksa bukti riwayat kepemilikan tanah, dan memastikan pemilik tanah dan bangunan adalah pemilik sah tanpa spekulasi. Jika terjadi kesalahan, perusahaan asuransi bertanggung jawab atas kerugian.¹⁷

Sebagai hasilnya, nilai tanah dan bangunan yang sudah diasuransikan akan lebih tinggi dibandingkan yang belum, karena terdapat asuransi pendaftaran tanah. Tujuan utama asuransi pendaftaran tanah adalah melindungi dari cacat hukum yang dapat mencabut hak kepemilikan atas tanah dan bangunan. Besarnya premi menentukan sejauh mana pertanggungan ganti rugi, dan semakin tinggi nilai aset tanah dan bangunan, semakin mahal premi asuransi.

Direkomendasikan untuk mengatur pendaftaran tanah melalui Undang-Undang Pendaftaran Tanah, dengan mendaftarkan kepemilikan tanah dan bangunan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang sah secara nasional. Asuransi pendaftaran tanah disesuaikan dengan praktik dan peraturan asuransi yang berlaku sebelumnya. Tujuan undang-undang pendaftaran tanah adalah menjaga keefektifan dan efisiensi pendaftaran hak. Semua tanda pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin keamanan hak, yang berbeda jika tanah dan bangunan tidak didaftarkan, yang akan membuat hak dari Negara tidak diakui dan meragukan keamanan dan validitas bagi pembeli berikutnya.

Pertanggungan dapat mencakup beban sendiri atau pihak ketiga, baik berdasarkan amanat umum atau khusus, bahkan diluar pengetahuan yang berkepentingan. Asuransi pendaftaran tanah memberikan keamanan kepada pemilik dan pembeli tanah dan bangunan, serta perlindungan bagi pemberi pinjaman. Asuransi ini menjadi penting karena adanya risiko ketidakpastian terkait kepemilikan tanah, dan memberikan keyakinan hukum kepada investor.

Jika tanah dan bangunan tidak didaftarkan, Negara tidak akan mengakui kepemilikan tersebut. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dianggap wajib. Semua tanah dan bangunan yang terdaftar sebaiknya terintegrasi dalam sistem data pertanahan online. Sistem ini memungkinkan calon pembeli untuk memeriksa keabsahan tanah dan bangunan, termasuk apakah ada jaminan atau hak terhadap tanah dan bangunan yang belum terbayarkan seperti pajak. Asuransi pendaftaran tanah melindungi dari cacat tersembunyi yang dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli. Perusahaan asuransi diberikan salinan sertifikat hak atas tanah dan bangunan untuk memfasilitasi penggantian sertifikat jika rusak atau hilang. Perusahaan asuransi juga diberikan akses ke sistem data pertanahan untuk mengakses riwayat tanah yang diasuransikan dalam menghadapi gugatan. Semua biaya terkait dengan gugatan ditanggung oleh perusahaan asuransi, tanpa batasan jumlah pelayanan hukum yang disediakan.

Hubungan antara asuransi dan resiko merupakan hubungan yang erat satu sama lainnya. Untuk dapat dijamin oleh asuransi, setidak-tidaknya risiko tersebut harus memenuhi 5 (lima) kriteria sebagai berikut:¹⁸

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

¹⁸ Khoiril Anwar, *Asuransi Syariah, halal dan Maslahat*, Solo: Tiga Serangkai, 2007, hlm. 8.

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 memiliki peran penting dalam melindungi pemberi pinjaman, memungkinkan mereka memverifikasi kepemilikan tanah dan bangunan yang dijaminkan oleh debitor atau peminjam. Selain itu, asuransi ini juga memberikan perlindungan kepada penyewa. Jika terjadi gugatan terhadap tanah dan bangunan yang disewa, penyewa tetap aman karena meskipun penggugat berhasil, perusahaan asuransi akan memberikan ganti rugi, sehingga penyewa dapat terus menggunakan properti hingga berakhirnya masa sewa. Dengan adanya asuransi pendaftaran tanah, peluang ekonomi bagi negara dapat meningkat karena memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, pembeli, penyewa, dan investor.

Kesimpulan

Perusahaan asuransi harus memperoleh izin sebagai penjamin hak sebelum memulai operasionalnya. Diperlukan pendirian badan usaha formal untuk asuransi kepemilikan sebagai langkah pengendalian risiko sosial ekonomi. Konsep pembayaran asuransi melibatkan satu kali pembayaran saat sertifikat tanah diterbitkan, tanpa perlu pembayaran tahunan. Disarankan untuk membentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagai penyelenggara asuransi pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan BUMN dapat diatur dan diperintah oleh pemerintah sebagai pemegang saham, mengingat asuransi pendaftaran tanah termasuk dalam kategori asuransi wajib yang membutuhkan fasilitasi lembaga negara. Keuntungan dari BUMN adalah bahwa jika mengalami kerugian, dapat disubsidi oleh pemerintah, dan jika mendapatkan keuntungan, maka keuntungan tersebut dikembalikan kepada pemerintah. Besarnya premi akan menentukan besarnya ganti rugi dalam pertanggungan, di mana semakin mahal aset tanah dan bangunan, premi asuransi akan semakin tinggi. Pemerintah memiliki kewenangan untuk menunjuk satu atau lebih perusahaan asuransi, serta dapat mengeluarkan peraturan Menteri BUMN mengenai penunjukkan PT. BUMN untuk menjalankan usaha asuransi pendaftaran tanah dan mengatur regulasi pendirian lembaga asuransi pendaftaran tanah.

Daftar Pustaka

Buku

Arikunto, Suharsimi. (2016). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*. Jakarta: PT Rineka Cipta.

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

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

Akaayar Simon viashima, “Revisting 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 Papers 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.

July, 2008. 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 Perasuransi

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-asuransikebakaran/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-penulis-laporan.pdf, (diakses 02 Februari 2022).