Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.7 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan Ketujuh)
https://lexgeneralis.co.id/

PARADOKS KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH: KOMPARASI INDONESIA DAN *ASSURANCE FUND* AUSTRALIA

THE PARADOX OF LEGAL CERTAINTY IN LAND CERTIFICATES AND THE URGENCY OF IMPLEMENTING AN ASSURANCE FUND: A COMPARATIVE STUDY OF INDONESIA'S AGRARIAN LEGAL SYSTEM AND AUSTRALIA'S TORRENS SYSTEM

Fitri Indah Nursanti, Shinta Pangesti, Tony dan Valentin Intan Giani

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Karawaci

Korespondensi Penulis : shinta.pangesti@lecturer.uph.edu, fitriindahnursanti@gmail.com, ceo.tokdis@gmail.com, valentinintangianiakt@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Nursanti, Fitri Indah, Shinta Pangesti, Tony dan Valentin Intan Giani. *Paradoks Kepastian Hukum Sertifikat Tanah: Komparasi Indonesia dan Assurance Fund Australia*. JHLG. Vol.7. No.7 (2026).

ABSTRAK

Sistem pendaftaran tanah Indonesia mengalami disharmoni normatif antara PP 24/1997, PP 18/2021 dan Permen ATR/BPN 21/2020 yang menciptakan *registered uncertainty* dan merugikan pembeli beritikad baik. Penelitian yuridis normatif komparatif ini menemukan bahwa sistem *Torrens* Australia melalui tiga prinsip yaitu *mirror*, *curtain* dan *indemnity* berhasil memberikan kepastian hukum absolut selama 160 tahun melalui *Assurance Fund*. Indonesia mendesak membentuk Badan Pengelola Jaminan Pertanahan (BPJP) independen, mendanainya melalui iuran transaksi dan alokasi APBN, merevisi Permen ATR/BPN 21/2020, serta menerbitkan undang-undang khusus tentang jaminan pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Sertifikat; *Assurance*, Kompensasi, *Rechtsverwerking*, *Torrens*

ABSTRACT

Indonesia's land registration system faces normative tensions among Government Regulation No. 24/1997, Government Regulation No. 18/2021 and Ministerial Regulation ATR/BPN No. 21/2020, creating registered uncertainty that harms bona fide purchasers. This normative juridical comparative study finds that Australia's Torrens system grounded in the mirror, curtain and indemnity principles has delivered absolute legal certainty for 160 years through its Assurance Fund. Indonesia urgently needs to establish an independent Land Guarantee Management Agency (BPJP), fund it through transaction levies and state budget allocations, revise Ministerial Regulation No. 21/2020 and enact a dedicated land registration guarantee law.

Keywords: *Assurance*, Certificate, Compensation, *Rechtsverwerking*, *Torrens* System

A. PENDAHULUAN

Penguasaan sumber daya agraria di Indonesia berakar pada amanat konstitusional Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya *dikuasai* oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[1] Frasa "*dikuasai* oleh negara" (*dikuasai* bukan *dimiliki*) mencerminkan konsep hak menguasai negara yang tidak hanya mengandung hak mengatur (*regelen*) tetapi juga melekat tanggung jawab publik yang fundamental untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, khususnya bagi pihak yang telah menaruh kepercayaan pada sistem administrasi negara. Tanggung jawab ini mencakup tidak hanya penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tertib dan transparan, tetapi juga perlindungan komprehensif terhadap mereka yang dengan itikad baik telah memperoleh hak atas tanah dan mencatatkannya sesuai prosedur hukum yang berlaku serta menguasainya dalam waktu yang lama.[2]

Mandat konstitusional ini dijabarkan melalui Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menginstruksikan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai sarana utama untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.[3] UUPA sebagai hukum agraria dasar nasional mengandung filosofi bahwa tanah adalah karunia Tuhan yang harus dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat dan negara memiliki tanggung jawab untuk mengatur penggunaan dan pendaftarannya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) kemudian menjadi landasan operasional pelaksanaan UUPA dalam hal pendaftaran tanah.[4] Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menjadi tonggak penting dalam memberikan kepastian hukum karena mengadopsi asas *rechtsverwerking* (hak gugur karena tidak dilaksanakan), yang menyatakan bahwa sertipikat yang telah

---

[1] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

[2] Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Keadilan Sosial*, Kompas, Jakarta, 2010, p.45.; Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.3.

[3] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

[4] Fransiskus Rifandy Moa dan Gunawan Djajaputera, *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9 (2024).

diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun dan tidak pernah digugat, serta *dikuasai* dengan itikad baik, dianggap sah dan mengikat serta tidak dapat lagi dibatalkan.[5] Ketentuan ini adalah fondasi kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik yang telah melakukan investasi finansial dan menumbuhkan harapan sah atas haknya.[6]

Akan tetapi, kepastian hukum yang dijanjikan oleh Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 terus - menerus terancam oleh kehadiran norma-norma lain yang saling bertentangan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen 21/2020), khususnya Pasal 35 huruf o, memberikan kewenangan yang sangat luas kepada Kepala Kantor Wilayah BPN untuk membatalkan sertipikat karena cacat administrasi dan/atau yuridis berdasarkan putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap. [7] Ketentuan ini, yang sebenarnya dimaksudkan sebagai instrumen koreksi administratif untuk mengatasi kesalahan masa lalu, dalam praktiknya justru menjadi sumber ketidakpastian hukum baru yang mengancam pembeli beritikad baik yang telah menguasai tanah selama puluhan tahun.

Konflik norma yang lebih fundamental dan serius lahir dari keberadaan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Pasal 64 ayat (1) PP 18/2021 secara tegas membatasi pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat.[8] Ayat (2)-nya menegaskan bahwa jika jangka waktu lima tahun tersebut telah terlampaui, pembatalan harus dilakukan melalui mekanisme peradilan, bukan melalui tindakan administratif sepihak. Pasal 64 PP 18/2021 adalah *lex specialis* (norma khusus) dan *lex posterior* (norma yang lebih baru) yang secara eksplisit membatasi kewenangan administratif BPN dan mengedepankan mekanisme peradilan yang lebih menjamin *due process of law* dan perlindungan hak asasi warga negara.

---

[5] Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[6] J Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999.
[7] Pasal 35 huruf o Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
[8] Pasal 64 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Di sinilah letak paradoks yang sangat serius. Tiga rezim hukum yang sama-sama berlaku PP 24/1997 yang menjamin kepastian melalui asas *rechtsverwerking*, Permen 21/2020 yang memberi kewenangan pembatalan administratif yang luas dan tidak terbatas waktu dan PP 18/2021 yang membatasi kewenangan tersebut hanya untuk lima tahun pertama menciptakan ketidakpastian hukum struktural yang sistemik dan berkelanjutan. Ketidakpastian ini disebut sebagai *registered uncertainty*, yaitu kondisi paradoksal di mana hak atas tanah yang telah terdaftar secara resmi dalam sertipikat tetap tidak memiliki kepastian hukum akibat disharmoni normative yang tidak terselesaikan dan praktik pembatalan administratif yang mengabaikan batasan hukum.[9] Dalam disharmoni normatif ini, pembeli beritikad baik menjadi korban utama. Dalam praktik, pembeli beritikad baik sering kehilangan haknya akibat pembatalan administratif yang melampaui batas waktu lima tahun, meskipun mereka telah memenuhi semua persyaratan legal formal dan menguasai tanah dengan itikad baik.[10] Pembatalan ini seringkali didasarkan pada alasan cacat administrasi masa lalu atau putusan pidana yang tidak secara tegas menghapus hak keperdataan pihak ketiga.

Ketiadaan mekanisme kompensasi dalam sistem hukum pertanahan Indonesia menggeser seluruh beban kerugian finansial kepada warga negara secara individual, sementara negara sebagai penyelenggara sistem registrasi tanah lepas tangan dari tanggung jawab finansial.[11] Hal ini sangat kontras dengan sistem *Torrens* yang diterapkan di Australia dan negara lain, di mana negara tak hanya menjamin kebenaran *register* tanah tetapi juga menyediakan *Assurance Fund* (dana jaminan) untuk mengkompensasi pihak yang dirugikan akibat kesalahan sistem atau penipuan (*fraud*).[12] Sistem *Torrens* telah terbukti berhasil memberikan kepastian hukum absolut selama lebih dari 160 tahun di Australia,

---

[9] Dedi Sugiyanto, dkk., *Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administrasi*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9 (2024), p.6.

[10] Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*, Jurnal Konstitusi, Vol.15, No.4 (2018), p.6-11.

[11] Maxwell Kurniadi, dkk., *Kedudukan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019)*, *Indonesian Notary*, Vol.3. No.3 (2024), p.258.

[12] Lynden Griggs, *The Assurance Fund: Government Funded or Private?*, Australian Law Journal, Vol.76 (2002).

dengan tingkat litigasi pertanahan yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan sistem pendaftaran tanah di negara-negara lain yang tidak menerapkan *Assurance Fund*.

Penelitian terdahulu terkait kerangka kerja *Assurance Fund* di Malaysia dan Australia menemukan bahwa: "Dana jaminan adalah aspek penting dari sistem *Torrens* di mana Negara harus menjamin hak milik yang tidak dapat diganggu gugat setelah pendaftaran dan kompensasi dibayarkan kepada mereka yang kehilangan tanah tanpa kesalahan mereka sendiri".[13]

Sejalan dengan itu, penelitian komparatif yang dilakukan oleh Halid menyimpulkan bahwa: "*Assurance fund* menawarkan perlindungan yang lebih komprehensif dan adil bagi korban sengketa tanah dibandingkan dengan asuransi hak milik swasta, karena *assurance fund* didukung oleh jaminan negara yang tidak berorientasi pada keuntungan semata". Lebih lanjut, Griggs dalam analisisnya terhadap mekanisme kompensasi sistem *Torrens* menegaskan bahwa: "Keberhasilan sistem *Torrens* tidak dapat dipisahkan dari keberadaan *assurance fund*; tanpa mekanisme kompensasi yang efektif, prinsip *indefeasibility of title* justru dapat menjadi instrumen ketidakadilan bagi mereka yang kehilangan haknya akibat penipuan atau kesalahan administratif". Ketiga penelitian ini menunjukkan bahwa *Assurance Fund* bukan hanya mekanisme kompensasi semata, tetapi merupakan pilar fundamental yang menjamin integritas dan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah nasional.

Oleh karena itu, diperlukan kajian komparatif yang mendalam dan komprehensif untuk merumuskan urgensi penerapan *Assurance Fund* di Indonesia dan merancang model adaptasi yang sesuai dengan karakteristik hukum tata negara, sistem administrasi dan kapasitas keuangan negara Indonesia.

Penelitian ini memiliki perbedaan signifikan dengan tiga penelitian terdahulu. Pertama, penelitian oleh Nurazizun dkk 2024 yang berfokus pada perbandingan mekanisme *Assurance Fund* antara Malaysia dan Australia secara umum, menemukan bahwa implementasi sistem *Torrens* di Malaysia belum sepenuhnya mengadopsi terkait mekanisme kompensasi finansial yang memadai.

[13] Najwa Binti Azizun, dkk., *Land Assurance Fund Frameworks: An Analytical Study of Relevant Legal Provisions in Malaysia and Australia*, International Journal of Research and Innovation in Social Science, Vol.8, No.10 (2024), p.350.

Kedua, penelitian S. N. Halid 2021 yang menganalisis secara komparatif sistem *Torrens* dan konsep *indefeasibility of title* di berbagai yurisdiksi, dengan temuan bahwa kepastian hukum mutlak memerlukan dukungan sistem kompensasi negara. Ketiga, studi klasik oleh L. Griggs 2001 yang membedah desain institusional *Assurance Fund* di Australia, menyimpulkan bahwa model pendanaan berbasis iuran pengguna lebih berkelanjutan secara fiskal. Ringkasannya, ketiga penelitian terdahulu tersebut lebih banyak berfokus pada analisis sistem *Torrens* di negara persemakmuran secara umum dan belum menyentuh konteks spesifik Indonesia. Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan (*novelty*) dengan secara spesifik membongkar paradoks normatif di Indonesia antara UUPA, PP 24/1997, PP 18/2021 dan Permen ATR/BPN 21/2020, serta merumuskan desain adaptasi *Assurance Fund* yang disesuaikan dengan kapasitas fiskal dan sistem administrasi pertanahan Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini merumuskan dua permasalahan utama yang menjadi fokus analisis yang pertama, bagaimana konstruksi disharmoni normatif dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia antara Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, Pasal 64 PP 18/2021 dan Permen ATR/BPN 21/2020 berdampak pada kepastian hukum pembeli beritikad baik dan bagaimana pengabaian terhadap batasan kewenangan dalam Pasal 64 PP 18/2021 menciptakan ketidakpastian hukum struktural yang merugikan warga negara. Kedua, bagaimana desain dan mekanisme implementasi *Assurance Fund* dalam sistem *Torrens* Australia, khususnya di negara bagian South Australia dan New South Wales, dapat diadaptasi sebagai solusi komprehensif atas ketidakpastian hukum pertanahan di Indonesia untuk memberikan perlindungan dan kompensasi bagi pembeli beritikad baik yang dirugikan.

Penelitian ini memiliki dua tujuan utama yang ingin dicapai, yang pertama menganalisis secara kritis dan mendalam disharmoni normatif antar peraturan pertanahan di Indonesia, mengidentifikasi kelemahan sistemik dalam perlindungan pembeli beritikad baik dan menunjukkan bagaimana pengabaian terhadap batasan kewenangan administratif menciptakan ketidakpastian hukum yang berkelanjutan.

Kedua, merumuskan model reformasi hukum pertanahan Indonesia dengan mengadaptasi prinsip-prinsip sistem *Torrens* Australia, khususnya mekanisme *Assurance Fund*, serta memberikan rekomendasi konkret mengenai institusi pengelola, sumber pendanaan, mekanisme klaim dan harmonisasi norma yang diperlukan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan komparatif. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, UUPA, PP 24/1997, PP 18/2021, Permen ATR/BPN 21/2020 dan putusan pengadilan yang relevan. Australia dipilih sebagai objek komparasi karena merupakan tempat lahirnya sistem *Torrens* (1858) dengan yurisprudensi paling kaya terkait *indefeasibility of title*, mengacu pada *Real Property Act* 1886 (South Australia) dan *Real Property Act* 1900 (New South Wales). Analisis dilakukan secara kualitatif melalui interpretasi hukum sistematis, gramatikal dan teleologis.

B. PEMBAHASAN

1. Disharmoni Normatif dalam Sistem Pendaftaran Tanah dan Defisit Perlindungan Pembeli Beritikad Baik

a. Analisis Disharmonisasi Tiga Norma dalam Sistem Pendaftaran Tanah Indonesia

Sistem pendaftaran tanah Indonesia saat ini menunjukkan disharmonisasi normatif antara tiga pilar pengaturan yang menimbulkan kompleksitas dalam penerapannya. Disharmonisasi tersebut tidak semata-mata berkaitan dengan perbedaan interpretasi, tetapi juga menunjukkan adanya ketidaksesuaian antarnorma yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum secara struktural.

Pilar pertama Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 Jaminan Kepastian Melalui *Rechtsverwerking,* Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menjamin kepastian hukum dengan mengadopsi asas *rechtsverwerking* (hak gugur karena tidak dilaksanakan) setelah lima tahun. Ketentuan ini menyatakan bahwa sertipikat yang telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun dan tidak pernah digugat, serta *dikuasai* dengan itikad baik,

dianggap sah dan mengikat. Asas *rechtsverwerking* merupakan pelepasan hak secara diam-diam yang disimpulkan dari sikap tidak bertindak dalam waktu lama, sehingga menimbulkan kepercayaan pihak lain. Dalam konteks pendaftaran tanah, asas ini berarti bahwa jika pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tidak mengajukan gugatan dalam jangka waktu lima tahun sejak sertipikat diterbitkan, maka hak tersebut dianggap gugur dan sertipikat menjadi final dan tidak dapat lagi digugat-gugat.

Mahkamah Agung secara konsisten mengakui asas *rechtsverwerking* dalam yurisprudensinya. Dalam Putusan MA Nomor 210/K/Sip/1955, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hak didiamkan selama 25 tahun, yang menunjukkan penerapan prinsip *rechtsverwerking* dalam hukum Indonesia.[14] Asas ini terimplementasi dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 sebagai fondasi kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik yang telah melakukan investasi dan menumbuhkan harapan sah atas haknya.

Pilar kedua Permen ATR/BPN 21/2020 Kewenangan Pembatalan Administratif yang Luas, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen 21/2020), khususnya Pasal 35 huruf o, memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN untuk membatalkan sertipikat karena cacat administrasi dan/atau yuridis berdasarkan putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini tidak secara eksplisit membatasi waktu kapan pembatalan dapat dilakukan, sehingga dalam praktiknya dapat ditafsirkan bahwa pembatalan dapat dilakukan kapan saja selama ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, bahkan jika sertipikat telah diterbitkan puluhan tahun sebelumnya.

[14] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210/K/Sip/1955.

Kewenangan pembatalan ini, yang sebenarnya dimaksudkan sebagai instrumen koreksi administratif untuk mengatasi kesalahan pendaftaran di masa lalu, dalam praktiknya justru menjadi sumber ketidakpastian hukum baru. Pembatalan administratif dapat dilakukan tanpa melalui mekanisme peradilan yang menjamin *due process of law*, tanpa memberikan kesempatan kepada pemegang sertipikat untuk membela haknya dan tanpa mempertimbangkan status pembeli beritikad baik yang telah menguasai tanah dalam waktu lama.[15]

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur batasan waktu pembatalan sertifikat tanah yaitu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan, di mana setelah jangka waktu tersebut terlampaui, pembatalan hanya dapat dilakukan melalui mekanisme peradilan.[16]

Ketentuan ini sangat penting karena mengandung dua prinsip fundamental: pertama, pembatasan waktu yang jelas untuk pembatalan administratif (lima tahun); kedua, pengembalian penyelesaian sengketa ke ranah peradilan yang lebih menjamin *due process of law* dan perlindungan hak asasi warga negara. Pasal 64 PP 18/2021 mencerminkan komitmen pemerintah untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat melalui batasan waktu yang jelas dan mekanisme peradilan yang transparan.

b. Analisis Perlindungan Pembeli Beritikad Baik Menurut SEMA 4/2016

Mahkamah Agung melalui Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 yang ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, merumuskan kriteria kumulatif pembeli beritikad baik yang layak dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.[17]

---

[15] Puji Rahmawati, dkk., *Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025), p.3-6.

[16] Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

[17] Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Kriteria ini meliputi:Pertama, Prosedur dan Dokumen yang Sah. Jual beli dilakukan dengan tata cara yang sah, yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk tanah bersertipikat, atau secara tunai dan terang di bawah pengetahuan Kepala Desa/Lurah untuk tanah adat. Persyaratan ini memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan transparansi dan dapat dibuktikan dengan dokumen resmi.[18]

Kedua, Penelitian Status Tanah. Pembeli melakukan penelitian awal yang menunjukkan bahwa penjual adalah pemilik yang berhak atas tanah yang dijual. Penelitian ini dapat dilakukan dengan memeriksa sertipikat, meminta keterangan dari BPN dan melakukan pengecekan di lapangan untuk memastikan tidak ada sengketa atau klaim dari pihak lain.

Ketiga, Harga yang Wajar. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak dan wajar, tidak mengindikasikan kejanggalan atau transaksi yang mencurigakan. Harga yang jauh di bawah nilai pasar dapat menjadi indikasi bahwa pembeli mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya cacat pada tanah yang dibeli.

Keempat, Kehati-hatian. Pembeli memastikan bahwa tanah tidak dalam sita pengadilan, tidak dalam sengketa dan tidak dibebani hak tanggungan atau beban hukum lainnya. Untuk tanah bersertipikat, pembeli idealnya menelusuri riwayat tanah ke BPN dan melakukan verifikasi menyeluruh sebelum melakukan pembelian.

SEMA 4/2016 ini sangat penting karena memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi pembeli beritikad baik, namun dalam praktiknya sering diabaikan oleh BPN dalam melakukan pembatalan sertipikat. Pembeli yang telah memenuhi semua kriteria SEMA 4/2016 masih dapat kehilangan haknya karena pembatalan administratif yang tidak mempertimbangkan status pembeli beritikad baik.[19]

---

[18] R. Subekti, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta, 2005, p.11-18.
[19] Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Op.Cit*..

Akumulasi disharmonisasi normatif dan belum optimalnya perlindungan terhadap pembeli beritikad baik berpotensi menimbulkan ketidakadilan secara sistemik. Dalam praktik, pembeli beritikad baik sering kehilangan haknya akibat pembatalan administratif yang melampaui batas waktu lima tahun, meskipun mereka telah memenuhi semua persyaratan legal formal seperti transaksi di hadapan PPAT, penelitian status tanah dan harga wajar, serta menguasai tanah dengan itikad baik.[20] Pembatalan tersebut seringkali didasarkan pada alasan cacat administrasi masa lalu atau putusan pidana yang tidak secara tegas menghapus hak keperdataan pihak ketiga. Kondisi ini secara fundamental mencederai prinsip kepastian hukum yang seharusnya menjadi tujuan utama sistem pendaftaran tanah nasional.[21] Ketiadaan mekanisme kompensasi negara dalam situasi demikian menggeser seluruh beban kerugian kepada individu, padahal negara sebagai penyelenggara sistem registrasi tanah seharusnya turut bertanggung jawab secara finansial atas kerugian yang ditimbulkan oleh kesalahan atau kelemahan sistemnya.[22]

c. Studi Kasus: Putusan PTUN Serang Nomor 35/G/2023/PTUN.SRG

Paradoks kepastian hukum sertifikat tanah di Indonesia termanifestasi secara nyata dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang Nomor 35/G/2023/PTUN.SRG yang diputus pada tanggal 3 Januari 2024. Perkara ini bermula ketika Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi Banten kemudian menerbitkan Surat Keputusan Nomor 3/Pbt/BPN.36/III/2023 yang mana membatalkan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5/Lemo seluas 87.100 m² atas nama Sumita Chandra dengan alasan cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.[23] Penggugat,

[20] Maxwell Kurniadi, dkk., *Op.Cit.*.
[21] Desi Apriani dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol.5, No.2 (2021), p.16.
[22] Febiola Siburian, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Nomor: 95/Pdt.G/2021/Pn.Kis)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025), p.4-5.
[23] Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 35/G/2023/PTUN.SRG.

Charlie Chandra selaku ahli waris, menggugat keputusan tersebut ke PTUN Serang. Yang menjadikan kasus ini sangat relevan adalah fakta bahwa terdapat dua putusan pengadilan yang saling bertentangan namun sama-sama telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*): Putusan Pidana Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG yang menyatakan adanya pemalsuan surat dalam akta jual beli dan Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 726/Pdt/1998/PT/Bdg yang justru menyatakan akta jual beli tersebut sah dan mengikat menurut hukum.[24]

Kasus ini menggambarkan secara konkret tiga permasalahan fundamental yang menjadi fokus penelitian ini. *Pertama*, disharmonisasi normatif antara kepastian hukum yang melekat pada sertifikat hak atas tanah dan kewenangan pembatalan sertifikat oleh BPN. Meskipun pemegang sertifikat telah menguasai tanah selama puluhan tahun, sertifikat tersebut masih dapat dibatalkan oleh BPN berdasarkan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Kedua*, belum optimalnya mekanisme kompensasi bagi pihak yang mengalami kerugian. PTUN Serang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena berkaitan dengan kompetensi absolut, sehingga menimbulkan persoalan mengenai efektivitas akses terhadap perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Majelis Hakim merujuk pada SEMA Nomor 10 Tahun 2009 *juncto* SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan merekomendasikan Peninjauan Kembali kedua sebagai jalan keluar atas pertentangan dua putusan yang berkekuatan hukum tetap. *Ketiga*, kasus ini membuktikan urgensi pembentukan *Assurance Fund* di Indonesia: seandainya mekanisme dana jaminan tersedia sebagaimana dalam sistem *Torrens* di Australia, pihak yang dirugikan akibat pembatalan sertifikat dapat memperoleh kompensasi finansial tanpa harus melalui proses litigasi yang berlarut-larut dan tidak berkepastian hukum.[25]

---

[24] Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG.; Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 726/Pdt/1998/PT/Bdg.

[25] Margareth Trisania Tandirogang, dkk., *Dimensi Itikad Baik dalam Penegakan Hukum Penertiban Tanah Terlantar*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025), p.6-8.

Ketidakpastian hukum struktural ini tidak hanya merugikan individu pembeli yang beritikad baik, akan tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah nasional, menghambat investasi properti dan meningkatkan litigasi pertanahan yang berkelanjutan.

2. Konsep, Mekanisme dan Urgensi Adaptasi Assurance Fund Sistem Torrens di Indonesia

a. Sejarah dan Perkembangan Sistem *Torrens*

Sistem *Torrens* diperkenalkan pertama kali di Australia Selatan pada tahun 1858 oleh Sir Robert Richard *Torrens*, seorang visioner yang terinspirasi dari sistem registrasi kapal yang sederhana dan efisien. Sebagai Collector of Customs di *Adelaide*, *Torrens* melihat bagaimana kepemilikan kapal dapat dibuktikan dengan sertifikat sederhana dan semua transaksi dicatat dalam satu *register* terpusat. Ia kemudian menerapkan prinsip yang sama untuk kepemilikan tanah, yang pada saat itu masih menggunakan sistem hukum umum Inggris yang sangat rumit dan tidak pasti.

Sebelum sistem *Torrens*, Australia menggunakan *Old System Title* (sistem hukum umum Inggris) yang sangat kompleks dan tidak memberikan kepastian. Pembeli tanah harus menelusuri rantai kepemilikan (*chain of title*) selama puluhan tahun ke belakang melalui dokumen-dokumen yang panjang dan kompleks. Bahkan dengan penelusuran yang paling teliti sekalipun, pembeli tidak bisa mendapatkan kepastian mutlak tentang kepemilikan tanah. Sistem ini menciptakan biaya transaksi yang tinggi, litigasi yang berkelanjutan dan ketidakpastian hukum yang merugikan ekonomi.

Sistem *Torrens* merevolusi hukum pertanahan dengan menawarkan alternatif yang jauh lebih sederhana, lebih cepat dan lebih pasti. Setelah kesuksesan di Australia Selatan, sistem *Torrens* dengan cepat diadopsi oleh negara bagian lain di Australia: Victoria (1862), Queensland (1861),

New South Wales (1863) dan seterusnya.[26] Saat ini, lebih dari 98% tanah di Australia terdaftar dalam sistem *Torrens*.[27] Sistem ini juga diadopsi di negara-negara lain seperti Selandia Baru, Malaysia, Singapura, Irlandia, Inggris, Kanada dan berbagai negara lainnya, menunjukkan keberhasilan dan relevansi global dari sistem ini.

b. Tiga Prinsip Fundamental Sistem *Torrens*

Sistem *Torrens* merevolusi hukum pertanahan dengan tiga prinsip fundamental yang saling terkait dan saling memperkuat Pertama, *Mirror Principle* (Prinsip Cermin), *Mirror principle* menyatakan bahwa *register* tanah harus mencerminkan secara akurat dan lengkap seluruh informasi tentang kepemilikan dan kepentingan atas suatu bidang tanah.[28] Siapa pun yang melihat *register* akan mengetahui dengan pasti siapa pemiliknya, apakah tanah tersebut dibebani hutang (*mortgage*), apakah ada hak sewa (*lease*), atau apakah ada kepentingan lain seperti *easement*. *Register* berfungsi sebagai cermin yang akurat dari status hukum tanah, sehingga pembeli dapat mengandalkan informasi yang tercatat tanpa perlu melakukan penelitian lebih lanjut. Implementasi *mirror principle* memerlukan sistem registrasi yang sangat teliti, akurat dan terus-menerus diperbarui. Setiap perubahan kepemilikan, setiap pembebanan hak dan setiap transaksi harus dicatat dengan segera dalam *register*. Dengan teknologi modern, sistem registrasi dapat dilakukan secara digital dan *real-time,* sehingga *register* selalu mencerminkan status terkini dari setiap bidang tanah.

Kedua, *Curtain Principle* (Prinsip Tabir), *Curtain principle* menyatakan bahwa karena *register* sudah berisi semua informasi yang diperlukan, pembeli tidak perlu menelusuri dokumen- dokumen di balik *register* (di balik tabir). Dokumen-dokumen historis menjadi tidak relevan karena yang menentukan adalah apa yang tercatat dalam *register*.

---

[26] Queensland. Land Title Act 1994.

[27] Victorian Law Reform Commission, *Review of the Property Law Act 1958: Final Report*, Victorian Law Reform Commission, Melbourne, 2010.

[28] NSW Land Registry Services, *About the Torrens Title Register*, diakses dari https://www.nswlrs.com.au/services/record-searches/about-the-torrens-title-register/, diakses pada 4 Januari 2026.

Pembeli tidak perlu menghabiskan waktu dan biaya untuk menelusuri rantai kepemilikan yang panjang, karena *register* sudah memberikan jaminan bahwa pemilik yang tercatat adalah pemilik yang sah. *Curtain principle* ini sangat penting untuk mengurangi biaya transaksi dan mempercepat proses jual beli tanah. Dalam sistem *Old System Title*, pembeli harus membayar pengacara untuk menelusuri dokumen-dokumen historis selama puluhan tahun, yang memakan waktu dan biaya yang sangat besar. Dengan *curtain principle*, proses transaksi menjadi lebih efisien.[29]

Ketiga, *Indemnity Principle* (Prinsip Jaminan Ganti Rugi), *Indemnity principle* menyatakan bahwa negara menjamin kebenaran *register*.[30] Jika seseorang menderita kerugian karena kesalahan *register* atau *fraud*, negara akan memberikan kompensasi melalui *Assurance Fund*. Prinsip ini adalah jantung dari sistem *Torrens*, karena memberikan jaminan kepada pembeli bahwa mereka tidak akan kehilangan tanah mereka karena kesalahan sistem atau penipuan dan jika pun terjadi, mereka akan mendapat kompensasi dari negara.[31] *Indemnity principle* mencerminkan komitmen negara untuk bertanggung jawab atas integritas sistem registrasi tanah. Negara tidak hanya menerbitkan sertipikat, tetapi juga menjamin kebenaran sertipikat tersebut dan bersedia memberikan kompensasi jika ada kerugian akibat kesalahan sistem.

c. Prinsip *Indefeasibility of Title* dan Implikasinya

Prinsip *indefeasibility of title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) merupakan inti dari sistem *Torrens*. Seseorang yang namanya tercatat sebagai pemilik dalam *register* memiliki hak yang tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam hal-hal terbatas seperti *fraud* atau *forgery* yang melibatkan pemilik terdaftar itu sendiri. Sistem ini disebut "*title by registration*" (hak karena pendaftaran), bukan "*registration of title*"

[29] T. B. F. Ruoff, *An Englishman Looks at the Torrens System*, Law Book Co of Australasia, Sydney, 1957.

[30] Registrar General NSW Government, *Title Guarantee*, diakses dari https://www.registrargeneral.nsw.gov.au/title-guarantee, diakses pada 4 Januari 2026.

[31] Shahrul Natasha Halid dan Jady, *A Comparative Analysis of Assurance Fund vis-à-vis Title Insurance: Which Offers Better Compensation for Victims of Land Disputes in Malaysia?*, Pacific Rim Property Research Journal, Vol.27, No.2 (2021), p.5-10.

(pendaftaran hak). Artinya, hak kepemilikan tidak lahir dari dokumen di balik *register*, tetapi justru lahir dari tindakan registrasi itu sendiri.[32]

Prinsip *indefeasibility of title* memberikan kepastian hukum absolut kepada pemilik terdaftar. Pemilik tidak perlu khawatir bahwa haknya akan digugat di kemudian hari karena ada cacat pada riwayat kepemilikan sebelumnya. Setelah pendaftaran, pemilik memiliki hak yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam situasi yang sangat terbatas.[33] Namun, prinsip ini juga memiliki keterbatasan. Dalam beberapa yurisprudensi, *indefeasibility of title* dapat dikalahkan oleh *fraud* atau *forgery* yang dilakukan oleh pemilik terdaftar itu sendiri, atau dalam kasus-kasus tertentu di mana ada *caveat* (peringatan) yang terdaftar sebelum pendaftaran. Doktrin *immediate indefeasibility* (hak mutlak seketika) ini diperkuat oleh yurisprudensi kunci *Frazer v Walker* (*Frazer v Walker*, 1967) 1 AC 569, di mana *Privy Council* menegaskan bahwa pendaftaran hak milik, meskipun didasarkan pada dokumen yang cacat atau dipalsukan, tetap memberikan hak yang tidak dapat diganggu gugat kepada pembeli beritikad baik. Prinsip ini kemudian ditegaskan kembali oleh *High Court of Australia* dalam kasus *Breskvar v Wall* (1971) 126 CLR 376, yang menyatakan bahwa sistem *Torrens* bukanlah sistem pendaftaran hak (*registration of title*), melainkan hak yang lahir dari pendaftaran (*title by registration*). Secara umum, *indefeasibility of title* memberikan perlindungan yang sangat kuat kepada pemilik terdaftar.[34]

3. Assurance Fund dalam Sistem Torrens: Mekanisme, Pendanaan dan Implementasi

a. Definisi dan Konsep Dasar Assurance Fund

Assurance Fund adalah dana jaminan yang merupakan pilar kunci dalam sistem *Torrens*. [35] Dana ini berfungsi memberi kompensasi kepada pihak yang menderita kerugian akibat operasi sistem *Torrens*,

---

[32] Brendan Edgeworth, *Butt's Land Law*, Thomson Reuters, Sydney, 2017.
[33] A. J. Bradbrook, dkk., *Australian Real Property Law*, Thomson Reuters, Sydney, 2011.
[34] Pamela O'Connor, *Deferred and Immediate Indefeasibility: Bijural Ambiguity in Registered Land Title Systems*, Edinburgh Law Review, Vol.13, No.2 (2009), p.200.
[35] Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Thomson Reuters, St. Paul, 2019.

termasuk karena *fraud*, kesalahan registrasi, atau kesalahan deskripsi dalam *register*. Definisi dari *Black's Law Dictionary* menyatakan bahwa

Assurance Fund adalah "dana yang dibentuk oleh pemerintah untuk memberikan kompensasi kepada individu yang dirugikan oleh kesalahan dalam pencatatan hak milik atas tanah."[36]

Dalam konteks sistem *Torrens*, *Assurance Fund* bukan hanya mekanisme kompensasi semata, tetapi merupakan manifestasi dari *indemnity principle*, yaitu komitmen negara untuk menjamin kebenaran *register* dan bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat kesalahan sistem. *Assurance Fund* adalah bentuk nyata dari tanggung jawab negara terhadap warganya dalam hal perlindungan hak milik atas tanah.[37]

b. Kategori Klaim yang Dapat Dikompensasi

Berdasarkan kerangka hukum tersebut, klaim dapat diajukan dalam situasi tertentu. Terdapat perbedaan signifikan antara pengaturan di Australia Selatan dan New South Wales; di mana Australia Selatan lebih mengandalkan kombinasi iuran pengguna dan dana pemerintah (*hybrid* model), sementara New South Wales menerapkan sistem jaminan negara penuh yang didanai murni dari iuran pendaftaran (*user-funded scheme*).[38]

Pertama, Kerugian akibat *Fraud*. Jika seseorang kehilangan tanah karena penipuan (*fraud*) yang dilakukan oleh pihak lain, mereka dapat mengajukan klaim ke *Assurance Fund*. *Fraud* dapat berupa pemalsuan dokumen, penipuan dalam transaksi, atau tindakan penipuan lainnya yang menyebabkan orang tersebut kehilangan haknya.

Kedua, Kerugian akibat *Error, Omission, Mistake, Misfeasance*, atau *Misdescription* dalam *Register* Book. Jika terjadi kesalahan administratif di dalam *register*, seperti kesalahan penulisan nama,

[36] Department for Housing and Urban Development South Australia, *Assurance Fund*, diakses dari https://dhud.sa.gov.au/our-department/office-of-the-registrar-general/land-titling/assurance-fund, diakses pada 4 Januari 2026.

[37] Rouhshi Low dan Lynden Griggs, *Going through the Obstruction: The Torrens System Assurance Fund and Contemporary Solutions*, Australian Property Law Journal, Vol.23 (2014), p.17-23.

[38] New South Wales. Real Property Act 1900.

kesalahan deskripsi tanah, atau kelalaian dalam pencatatan dan kesalahan ini menyebabkan kerugian bagi seseorang, maka orang tersebut dapat mengajukan klaim ke *Assurance Fund*.

Ketiga, Kerugian melalui Proses Membawa Tanah ke dalam Sistem *Torrens*. Ketika tanah pertama kali didaftarkan dalam sistem *Torrens*, mungkin ada kesalahan dalam proses konversi dari sistem lama ke sistem *Torrens*. Jika kesalahan ini menyebabkan kerugian bagi seseorang, mereka dapat mengajukan klaim ke *Assurance Fund*.

Keempat, Kerugian melalui Registrasi Orang Lain sebagai Pemilik. Jika orang lain didaftarkan sebagai pemilik atas tanah yang sebenarnya milik seseorang dan orang tersebut kehilangan haknya akibat pendaftaran yang salah ini, mereka dapat mengajukan klaim ke *Assurance Fund*.

c. Mekanisme Klaim dan Proses Pengajuan

Mekanisme klaim *Assurance Fund* dirancang untuk melindungi korban sambil tetap menjaga integritas sistem. Proses klaim mengikuti tahapan berikut: Tahap Pertama: Menuntut Pihak yang Bertanggung Jawab Langsung Penggugat harus terlebih dahulu menuntut pihak yang bertanggung jawab langsung atas kerugian, seperti pelaku *fraud*, pemilik yang melakukan penipuan, atau pihak lain yang secara langsung menyebabkan kerugian. Tahap ini penting untuk memastikan bahwa tanggung jawab ditanggung oleh pihak yang sebenarnya bersalah, bukan oleh negara.

Tahap Kedua: Pengajuan Klaim ke *Assurance Fund*, Jika pihak yang bertanggung jawab langsung meninggal, telah menjadi bangkrut, tidak dapat ditemukan, atau tidak mampu membayar kompensasi secara penuh, maka penggugat dapat mengajukan klaim kepada *Registrar-General* untuk pencairan dana dari *Assurance Fund*. Pada tahap ini, penggugat harus menyediakan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa mereka telah melakukan upaya untuk menuntut pihak yang bertanggung jawab langsung dan bahwa pihak tersebut tidak mampu membayar.

Tahap Ketiga: Evaluasi dan Pembayaran Klaim, *Registrar-General* akan mengevaluasi klaim dan menentukan apakah klaim tersebut memenuhi syarat untuk mendapat kompensasi dari *Assurance Fund*.

Apabila klaim disetujui dana akan dicairkan untuk memberikan kompensasi kepada penggugat.

d. Batasan Waktu dan Batasan Kompensasi

Batasan Waktu Pengajuan Klaim, Batasan waktu (*statute of limitations*) untuk pengajuan klaim bervariasi antar negara bagian di Australia. Di Australia Selatan, batas waktu pengajuan klaim adalah 20 tahun sejak hak gugat timbul. Sementara itu di New South Wales (NSW), batasan waktu pengajuan klaim ditetapkan lebih singkat, yakni 6 tahun sejak kerugian diderita, yang memberikan kepastian lebih cepat bagi sistem peradilan.

Batasan waktu ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah klaim yang terlalu lama tertunda. Kemudian Batasan Jumlah Kompensasi, Kompensasi yang dibayarkan dari *Assurance Fund* umumnya dibatasi pada nilai pasar wajar (*fair market value)* mengklaim.[39]

e. Sumber Pendanaan Assurance Fund

Sumber pendanaan *Assurance Fund* bervariasi antar negara bagian di Australia, mencerminkan berbagai model yang dapat diterapkan: Model New South Wales: *User-Funded Scheme* dengan Jaminan Negara New South Wales mengelola *Torrens Assurance Fund* (TAF) yang didanai melalui pungutan (*levy*) sebesar $5.14 (disesuaikan dengan inflasi tahunan) pada setiap pendaftaran transaksi (*dealing*) dan *caveat* dalam sistem hak milik tanah.[30] Model ini menerapkan prinsip *user-funded scheme*, di mana pengguna sistem (penjual, pembeli dan pihak lain yang melakukan transaksi) membayar iuran untuk membiayai *Assurance Fund*. Sebagai gambaran kuantitatif, sistem ini mampu menghimpun jutaan dolar setiap tahunnya dari volume transaksi properti yang tinggi, yang cukup untuk menutupi klaim kompensasi tanpa membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) secara langsung.[40]

[39] Victoria, Transfer of Land Act 1958.

[40] Law Handbook South Australia, *Titles*, diakses dari https://www.lawhandbook.sa.gov.au/ch23s08s01.php, diakses pada 4 Januari 2026.

Namun dana ini juga didukung penuh oleh jaminan pemerintah negara bagian (*state guarantee), sehingga jika terjadi klaim sistemik berskala besar dan dana tidak cukup, pemerintah akan menambahnya (Registrar General NSW Government., 2024).*[41]

Tabel 1. Perbandingan Model Pendanaan *Assurance Fund*: South Australia vs New South Wales

Aspek	South Australia	New South Wales
Sumber Pendanaan	Kombinasi iuran pengguna dan alokasi pemerintah	User-funded scheme: *levy* per transaksi pendaftaran
Batas Kompensasi	Nilai pasar wajar saat kerugian terjadi	Nilai pasar wajar saat kerugian terjadi
Mekanisme Klaim	Melalui Registrar-General dengan bukti kerugian	Melalui Registrar-General dengan bukti kerugian
Jaminan Negara	Didukung pemerintah negara bagian	Didukung penuh oleh state guarantee
Batas Waktu Klaim	20 tahun sejak hak gugat timbul	Bervariasi sesuai ketentuan Limitation Act

Model South Australia: Kombinasi Iuran Pengguna dan Dana Pemerintah, South Australia menggunakan kombinasi antara iuran dari transaksi pendaftaran tanah dan alokasi dana dari pemerintah. Model ini memberikan fleksibilitas yang lebih besar dalam mengelola *Assurance Fund* dan memastikan bahwa dana selalu tersedia untuk membayar klaim, bahkan jika terjadi lonjakan klaim yang tidak terduga.[42]

Model Lainnya: Berbagai Varian, Beberapa negara bagian lain di Australia menggunakan varian lain dari model pendanaan, seperti kombinasi dari berbagai sumber pendanaan, atau sistem yang lebih kompleks yang mempertimbangkan berbagai faktor dalam menentukan besarnya iuran.[43]

---

[41] Registrar General NSW Government, *Op.Cit.*.
[42] South Australia. Real Property Act 1886.
[43] Rod Thomas, dkk., *Australasian Torrens Automation, Its Integrity and the Three Proof Requirements*, New Zealand Law Review, Vol.2 (2013).

f. Pengelolaan dan Pengawasan Assurance Fund

Pengelolaan *Assurance Fund* di Australia dilakukan oleh *Registrar-General*, yang merupakan pejabat pemerintah yang independen dan bertanggung jawab atas sistem registrasi tanah. *Registrar-General* memiliki kewenangan untuk mengelola dana, mengevaluasi klaim dan membayar kompensasi. Pengawasan terhadap *Registrar-General* dilakukan oleh pemerintah negara bagian dan parlemen, melalui laporan tahunan dan audit independen.[44]

Struktur pengelolaan ini memastikan bahwa *Assurance Fund* dikelola secara profesional, transparan dan akuntabel. Pengawasan yang ketat mencegah penyalahgunaan dana dan memastikan bahwa dana digunakan sesuai dengan tujuannya.

4. Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah: Indonesia vs. Australia

a. Perbandingan Prinsip-Prinsip Dasar

Secara fundamental, sistem pendaftaran tanah Indonesia dan sistem *Torrens* Australia memiliki perbedaan prinsipil yang berimplikasi langsung pada tingkat kepastian hukum. Sistem Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, di mana pendaftaran tanah tidak menjamin kebenaran mutlak. Sertipikat hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan mutlak. Artinya, pihak yang merasa memiliki hak yang lebih kuat selalu dapat menggugat dan membatalkan sertipikat tersebut jika dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikannya.[45]

Sebaliknya, sistem *Torrens* Australia menganut sistem publikasi positif dengan prinsip *indefeasibility of title* (hak mutlak seketika). Dalam sistem ini, *register* tanah adalah cerminan mutlak dari realitas hukum (*mirror principle*). Ketika seseorang terdaftar sebagai pemilik,

[44] Registrar General v Harris [1998] NSWSC 449.
[45] Opan Satria Mandala, dkk., *Konstruksi Perlindungan Hukum untuk Pembeli Tanah Beritikad Baik: Analisis dan Solusi Praktis*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9 (2024).

haknya tidak dapat diganggu gugat, bahkan jika pendaftaran tersebut didasarkan pada dokumen yang cacat atau dipalsukan (selama pembeli beritikad baik). Negara menjamin sepenuhnya kebenaran *register* tersebut. Perbedaan paling krusial terletak pada prinsip ganti rugi (*indemnity principle*): sistem Indonesia membiarkan pihak yang dirugikan menanggung kerugian sendiri, sementara sistem *Torrens* menyediakan *Assurance Fund* untuk memberikan kompensasi finansial penuh kepada pihak yang kehilangan hak akibat operasional sistem pendaftaran.[46]

b. Analisis Kelemahan Sistem Indonesia

Sistem pendaftaran tanah Indonesia memiliki beberapa kelemahan fundamental, Pertama, Ketidakjelasan Hierarki Norma. Ketiga norma (PP 24/1997, PP 18/2021, Permen 21/2020) memiliki status yang sama-sama mengikat, tetapi saling bertentangan. Tidak ada kejelasan tentang norma mana yang harus diutamakan, sehingga menciptakan ketidakpastian hukum. Kedua, Kewenangan Pembatalan yang Tumpang Tindih. Kewenangan pembatalan tersebar antara BPN (administratif) dan pengadilan (peradilan), tanpa batasan yang jelas tentang kapan masing-masing dapat melakukan pembatalan.[47]

Ketiga, Ketiadaan Mekanisme Kompensasi. Jika terjadi pembatalan sertifikat akibat kesalahan administrasi, pembeli beritikad baik tidak mendapat kompensasi dari negara. Meskipun Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 telah memberikan aspek perlindungan hukum dengan melarang pembatalan sertifikat pembeli beritikad baik, namun SEMA tersebut sama sekali tidak menyebutkan adanya kewajiban kompensasi finansial dari negara jika pembatalan tetap terjadi secara administratif.

---

[46] Private Mortgage Holdings, *Torrens Assurance Fund*, diakses dari https://privatemortgageholdings.com.au/torrens-assurance-fund/, diakses pada 4 Januari 2026.

[47] Suprayitno Tony, dkk., *Krisis Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah dalam Sistem Publisitas Negatif Berkecenderungan Positif: Analisis Normatif dan Reformasi Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.7, No.9 (2026), p.13.

c. Keunggulan Sistem Torrens Australia

Sistem *Torrens* Australia memiliki beberapa keunggulan fundamental: Pertama, Kepastian Hukum Absolut. Pemilik terdaftar memiliki hak yang tidak dapat diganggu gugat, memberikan kepastian hukum yang absolut. Kedua, Proses Transaksi yang Cepat dan Efisien. Karena pembeli dapat percaya pada *register*, proses transaksi menjadi lebih cepat dan biaya transaksi lebih rendah. Ketiga, Jaminan Kompensasi dari Negara. Jika ada kerugian akibat kesalahan sistem atau *fraud*, negara memberikan kompensasi melalui *Assurance Fund*. Keempat, Litigasi Pertanahan yang Rendah. Kepastian hukum yang tinggi menghasilkan litigasi pertanahan yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan sistem lain.[48]

d. Kelemahan Sistem Torrens Australia

Meskipun memiliki banyak keunggulan, sistem *Torrens* Australia juga memiliki beberapa kelemahan yang perlu dicermati. Pertama, Biaya Administrasi yang Tinggi. Pengelolaan *register* yang akurat dan pemeliharaan *Assurance Fund* memerlukan biaya operasional yang signifikan, yang pada akhirnya dibebankan kepada pengguna sistem melalui *levy* pada setiap transaksi pendaftaran tanah. Kedua, Ketergantungan pada Akurasi Register. Sistem *Torrens* sangat bergantung pada keakuratan data dalam *register*; jika terjadi kesalahan administratif dalam pencatatan, pihak yang dirugikan harus melalui proses klaim yang panjang dan birokratis untuk mendapatkan kompensasi. Ketiga, Potensi Fraud yang Tetap Ada.

Meskipun prinsip *indefeasibility of title* memberikan perlindungan kuat, kasus-kasus *fraud* dan *forgery* tetap terjadi, sebagaimana terlihat dalam kasus *Registrar-General v Harris & Anor* [1998] NSWSC 449, di mana pengadilan harus memutuskan batas-batas perlindungan terhadap pemilik terdaftar yang mana menjadi korban pemalsuan. Keempat,

[48] Tvesha Bagaskara, dkk., *Perbandingan Model Pendaftaran Tanah Berbasis Sistem Torrens di Australia dengan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Vol.16, No.1 (2025), p.7.

Proses Klaim *Assurance Fund* yang Panjang. Penggugat harus terlebih dahulu menuntut pihak yang bertanggung jawab langsung sebelum dapat mengajukan klaim ke *Assurance Fund*, yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. Kelima, Keterbatasan Kompensasi. Kompensasi dari *Assurance Fund* dibatasi pada nilai pasar wajar pada saat kerugian terjadi, sehingga penggugat mungkin tidak mendapatkan ganti rugi penuh atas seluruh kerugian yang dialami, termasuk kerugian konsekuensial dan biaya litigasi.

Tabel 2. Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah Indonesia vs Australia

Aspek Perbandingan	Indonesia	Australia (*Torrens*)
Sistem Publikasi	Negatif bertendensi positif	Positif (*indefeasibility of title*)
Jaminan Kepastian Hukum	Terbatas: *rechtsverwerking* 5 tahun, dapat dibatalkan secara administratif	Absolut: *indefeasibility of title*, hanya dapat dibatalkan karena *fraud*
Mekanisme Kompensasi	Tidak ada *Assurance Fund*; kerugian ditanggung individu	Ada *Assurance Fund* yang dikelola negara
Batasan Pembatalan	Pembatalan administratif tanpa batas waktu (Permen ATR/BPN 21/2020)	Pembatalan hanya melalui pengadilan dengan alasan *fraud*
Perlindungan Pembeli Beritikad Baik	SEMA 4/2016 (non-binding), tanpa kompensasi finansial	Dilindungi penuh oleh *indefeasibility* + kompensasi *Assurance Fund*

5. Urgensi Penerapan *Assurance Fund* di Indonesia

a. Alasan-Alasan Urgensi

Penerapan *Assurance Fund* di Indonesia memiliki tingkat urgensi yang sangat tinggi karena beberapa alasan yaitu Pertama, Defisit Perlindungan Pembeli Beritikad Baik. Sistem Indonesia saat ini tidak memberikan perlindungan komprehensif bagi pembeli beritikad baik.

Pembeli yang telah memenuhi semua kriteria SEMA 4/2016 masih dapat kehilangan hak karena pembatalan administratif. Kedua, Ketidakpastian Hukum Struktural. Konflik normatif antara PP 24/1997, PP 18/2021 dan Permen 21/2020 menciptakan ketidakpastian hukum yang berkelanjutan dan sistemik. Ketiga, Pembatalan Administratif Berlebihan. BPN sering melakukan pembatalan melampaui kewenangan yang diberikan oleh hukum, terutama dengan mengabaikan batasan waktu dalam Pasal 64 PP 18/2021. Keempat, Tidak Ada Mekanisme Kompensasi. Korban pembatalan sertipikat tidak mendapat kompensasi dari negara, sementara negara sebagai penyelenggara sistem registrasi tanah seharusnya bertanggung jawab. Kelima, Meningkatkan Kepercayaan Investor. *Assurance Fund* akan meningkatkan kepercayaan investor terhadap sistem pendaftaran tanah Indonesia, sehingga mendorong investasi properti dan pertumbuhan ekonomi. Keenam, Harmonisasi dengan Standar Internasional. Banyak negara berkembang telah mengadopsi sistem *Assurance Fund*, sehingga Indonesia perlu mengikuti standar internasional untuk meningkatkan kredibilitas sistem registrasi tanahnya.

b. Dampak Ekonomi dan Sosial dari Ketidakpastian Hukum.

Ketidakpastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia memiliki dampak ekonomi dan sosial yang signifikan: Dampak Ekonomi. Ketidakpastian hukum meningkatkan biaya transaksi properti, karena pembeli harus melakukan penelitian mendalam untuk memastikan tidak ada cacat pada tanah yang dibeli. Hal ini juga mengurangi investasi properti, karena investor tidak yakin dengan kepastian hukum. Litigasi pertanahan yang berkelanjutan juga menghabiskan sumber daya ekonomi yang seharusnya dapat digunakan untuk kegiatan produktif.[49]

Dampak Sosial. Ketidakpastian hukum menciptakan ketidakadilan sosial, di mana pembeli beritikad baik yang telah menguasai tanah selama puluhan tahun dapat tiba-tiba kehilangan haknya. Hal ini juga merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan pemerintah.

[49] Yulia Indah Pratiwi Nasution, dkk., *Analisis Yuridis terhadap Peralihan dan Pendaftaran Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp)*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.7, No.9 (2026), p.11-16.

6. Desain Adaptasi *Assurance Fund* untuk Indonesia

a. Institusi Pengelola dan Pengawas

Pengelolaan *Assurance Fund* di Indonesia tidak boleh diserahkan sepenuhnya kepada Kementerian ATR/BPN untuk menghindari konflik kepentingan. Diperlukan pembentukan Badan Pengelola Jaminan Pertanahan (BPJP) sebagai lembaga independen di bawah Presiden. Pembentukan lembaga independen ini memiliki landasan konstitusional yang kuat, yakni Pasal 4 ayat (1) UUD 1945 yang memberikan kewenangan kepada Presiden untuk membentuk lembaga pemerintah non-kementerian guna menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan tertentu, sebagaimana dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 68 Tahun 2019 tentang Organisasi Kementerian Negara.[50] Selain itu, pembentukan BPJP dapat mengacu pada model kelembagaan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) serta Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) yang telah berlandaskan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.[51]

BPJP beranggotakan unsur-unsur sebagai berikut:

- Kementerian Keuangan (mewakili kepentingan fiskal negara), berdasarkan kewenangan pengelolaan keuangan negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara[52]
- Kementerian ATR/BPN (mewakili kepentingan administrasi pertanahan), berdasarkan kewenangan di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional[53]
- Akademisi dan profesional publik (mewakili kepentingan publik), sebagai wujud penerapan prinsip *good governance* berdasarkan

[50] Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.; Peraturan Presiden Nomor 68 Tahun 2019 tentang Organisasi Kementerian Negara.

[51] Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[52] Indonesia, *Undang-Undang tentang Keuangan Negara*, UU No.17 Tahun 2003, LN Tahun 2003 No.47, TLN No.4286.

[53] Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme[54]

- Perwakilan masyarakat sipil (mewakili kepentingan konsumen), sebagai implementasi hak partisipasi publik berdasarkan Pasal 28C ayat (2) UUD 1945

Pengawasan dilakukan secara berlapis oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) berdasarkan kewenangan konstitusionalnya dalam Pasal 23E UUD 1945 juncto Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Keuangan,[55] serta oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) melalui fungsi pengawasan sebagaimana diatur dalam Pasal 20A UUD 1945.[56] Mekanisme pengawasan dilaksanakan melalui laporan tahunan yang transparan dan audit independen, sejalan dengan prinsip akuntabilitas publik yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.[57]

b. Sumber Pendanaan

Mengadoptasi model *hybrid* dari New South Wales, pendanaan dapat bersumber dari yang Pertama, Iuran Wajib Asuransi Pertanahan. Misalnya Rp10.000 hingga Rp50.000 yang dibebankan pada setiap transaksi pendaftaran tanah atau Akta Jual Beli. Besarnya iuran dapat disesuaikan berdasarkan nilai tanah atau nilai transaksi. Kedua, Alokasi Awal dari APBN. Pemerintah perlu mengalokasikan dana awal untuk memulai *Assurance Fund*, misalnya Rp1 triliun hingga Rp5 triliun, tergantung pada proyeksi klaim yang diharapkan. Ketiga, Denda Administratif. Denda dari pejabat pembuat akta atau aparatur negara yang terbukti melakukan kelalaian berat dalam pendaftaran tanah dapat dialokasikan ke *Assurance Fund*.

---

[54] Indonesia, *Undang-Undang tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme*, UU No.28 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.75, TLN No.3851.

[55] Indonesia, *Undang-Undang tentang Badan Pemeriksa Keuangan*, UU No.15 Tahun 2006, LN Tahun 2006 No.85, TLN No.4654.

[56] Pasal 20A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

[57] Indonesia, *Undang-Undang tentang Keterbukaan Informasi Publik*, UU No.14 Tahun 2008, LN Tahun 2008 No.61, TLN No.4846.

Investasi Dana. Dana yang tidak digunakan untuk membayar klaim dapat diinvestasikan dalam instrumen keuangan yang aman dan berisiko rendah, seperti obligasi pemerintah. Hal ini bertujuan untuk menghasilkan *return* yang stabil, sehingga meningkatkan kapasitas dana *Assurance Fund* tanpa harus terus-menerus membebani masyarakat atau APBN.

c. Mekanisme dan Batasan Klaim

Klaim kompensasi dapat diajukan oleh pembeli beritikad baik yang kehilangan haknya akibat putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat, pembatalan administratif yang diakibatkan oleh cacat administrasi masa lalu, atau penipuan (*fraud*) pihak lain yang menyebabkan kehilangan hak.

Kompensasi dibatasi pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai pasar wajar (*fair market value*) pada saat kerugian terjadi, dengan batas waktu pengajuan klaim maksimal. Berdasarkan studi banding dari negara bagian South Australia dan New South Wales di Australia, batasan ini sangat krusial untuk mencegah klaim spekulatif 15 tahun sejak sertipikat diterbitkan.

d. Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan.

Tabel 3. Elemen Desain Adaptasi Assurance Fund untuk Indonesia

Elemen Desain	Deskripsi	Usulan Model Indonesia
Institusi Pengelola	Lembaga pengelola dan pengawas *Assurance Fund*	BPJP independen di bawah Presiden, diawasi BPK dan DPR
Sumber Pendanaan	Asal dana untuk kompensasi	*Hybrid*: iuran transaksi (Rp10.000-50.000) + alokasi awal APBN (Rp1-5 triliun) + denda administratif
Mekanisme Klaim	Prosedur pengajuan kompensasi	3 tahap: tuntut pihak langsung → ajukan ke BPJP → banding ke PTUN
Batasan Kompensasi	Nilai maksimal yang dibayarkan	NJOP atau nilai pasar wajar; batas Rp5 miliar per klaim
Harmonisasi Aturan	Penyesuaian regulasi yang diperlukan	Revisi Permen 21/2020, UU Khusus *Assurance Fund*, Harmonisasi PP 24/1997 dan PP 18/2021

Implementasi *Assurance Fund* harus diiringi dengan harmonisasi peraturan perundang- undangan, khususnya yang Pertama, Revisi Permen ATR/BPN 21/2020. Peraturan ini harus secara tegas tunduk pada pembatasan kewenangan dalam Pasal 64 PP 18/2021, sehingga pembatalan administratif hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu lima tahun pertama. Kedua, Pembentukan Undang-Undang Khusus. Diperlukan Undang-Undang tentang Sistem Jaminan Pendaftaran Tanah yang mengatur secara komprehensif mengenai *Assurance Fund*, institusi pengelola, mekanisme klaim dan harmonisasi norma.

C. PENUTUP

Sistem pendaftaran tanah Indonesia menunjukkan disharmonisasi normatif antara Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, Pasal 64 PP 18/2021 dan Permen ATR/BPN 21/2020 yang berpotensi menimbulkan *registered uncertainty* serta memengaruhi perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Ketidaktegasan mengenai batas kewenangan administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 64 PP 18/2021 menimbulkan persoalan terhadap konsistensi dan kepastian hukum yang melekat pada sertifikat hak atas tanah. Sebaliknya, sistem *Torrens* Australia menerapkan *mirror principle*, *curtain principle* dan *indemnity principle* sebagai instrumen untuk memperkuat kepastian dan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah, yang didukung oleh mekanisme *Assurance Fund*. Pengadopsian secara selektif terhadap prinsip dan mekanisme tersebut dapat dipertimbangkan sebagai salah satu alternatif penguatan sistem jaminan pendaftaran tanah di Indonesia.

Untuk itu, diajukan tiga saran operasional: pertama, DPR dan Pemerintah agar memprioritaskan pembentukan Undang-Undang tentang Sistem Jaminan Pendaftaran Tanah dalam Prolegnas 2025—2029 yang mengatur pembentukan BPJP, mekanisme *Assurance Fund* dan prosedur klaim kompensasi; kedua, Kementerian ATR/BPN agar segera menerbitkan peraturan pengganti Permen ATR/BPN 21/2020 yang mencantumkan batasan waktu pembatalan administratif secara tegas sesuai Pasal 64 PP 18/2021; ketiga, Kementerian Keuangan bersama Kementerian ATR/BPN agar segera merancang mekanisme iuran per transaksi pendaftaran tanah sebagai sumber pendanaan awal *Assurance Fund*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Asshiddiqie, Jimly. 2010. *Konstitusi Keadilan Sosial*. (Jakarta: Kompas).

Bradbrook, A. J., dkk.. 2011. *Australian Real Property Law*. (Sydney: Thomson Reuters).

Edgeworth, Brendan. 2017. *Butt's Land Law*. (Sydney: Thomson Reuters).

Garner, Bryan A. 2019. *Black's Law Dictionary*. (St. Paul: Thomson Reuters).

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).

Ruoff, T. B. F.1957. *An Englishman Looks at the Torrens System*. (Sydney: Law Book Co of Australasia).

Satrio, J.1999. *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. (Bandung: Alumni).

Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).

Publikasi

Apriani, Desi, dkk.. *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.5. No.2 (2021).

Azizun, Najwa Binti, dkk.. *Land Assurance Fund Frameworks: An Analytical Study of Relevant Legal Provisions in Malaysia and Australia*. International Journal of Research and Innovation in Social Science. Vol.8. No.10 (2024).

Bagaskara, Tvesha, dkk.. *Perbandingan Model Pendaftaran Tanah Berbasis Sistem Torrens di Australia dengan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan. Vol.16. No.1 (2025).

Griggs, Lynden. *The Assurance Fund: Government Funded or Private?*. Australian Law Journal. Vol.76 (2002).

Halid, Shahrul Natasha dan Jady. *A Comparative Analysis of Assurance Fund vis-à-vis Title Insurance: Which Offers Better Compensation for Victims of Land Disputes in Malaysia?*. Pacific Rim Property Research Journal. Vol.27. No.2 (2021).

Kurniadi, Maxwell, dkk.. *Kedudukan Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019)*. Indonesian Notary. Vol.5. No.3 (2024).

Larasati, Fadhila Restyana, dkk.. *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*. Jurnal Konstitusi. Vol.15. No.4 (2018).

Low, Rouhshi dan Lynden Griggs. *Going through the Obstruction: The Torrens System Assurance Fund and Contemporary Solutions*. Australian Property Law Journal. Vol.23 (2013).

Mandala, Opan Satria, dkk.. *Konstruksi Perlindungan Hukum untuk Pembeli Tanah Beritikad Baik: Analisis dan Solusi Praktis*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

Moa, Fransiskus Rifandy dan Gunawan Djajaputera. *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

Nasution, Yulia Indah Pratiwi, dkk.. *Analisis Yuridis terhadap Peralihan dan Pendaftaran Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

O'Connor, Pamela. *Deferred and Immediate Indefeasibility: Bijural Ambiguity in Registered Land Title Systems*. Edinburgh Law Review. Vol.13. No.2 (2009).

Rahmawati, Puji, dkk.. *Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Siburian, Febiola, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Nomor: 95/Pdt.G/2021/PN.Kis)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Sugiyanto, Dedi, dkk.. *Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administrasi*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

Tandirogang, Margareth Trisania, dkk.. *Dimensi Itikad Baik dalam Penegakan Hukum Penertiban Tanah Terlantar*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Thomas, Rod. *Australasian Torrens Automation, Its Integrity and the Three Proof Requirements*. New Zealand Law Review. Vol.2 (2013).

Tony, Suprayitno, dkk.. *Krisis Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah dalam Sistem Publisitas Negatif Berkecenderungan Positif: Analisis Normatif dan Reformasi Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

Website

Department for Housing and Urban Development South Australia. *Assurance Fund*. diakses dari https://dhud.sa.gov.au/our-department/office-of-the-registrar-general/land-titling/assurance-fund. diakses pada 4 Januari 2026.

Law Handbook South Australia. *Titles*. diakses dari https://www.lawhandbook.sa.gov.au/ch23s08s01.php. diakses pada 4 Januari 2026.

NSW Land Registry Services. *About the Torrens Title Register*. diakses dari https://www.nswlrs.com.au/services/record-searches/about-the-torrens-title-register/. diakses pada 4 Januari 2026.

Private Mortgage Holdings. *Torrens Assurance Fund*, diakses dari https://privatemortgageholdings.com.au/torrens-assurance-fund/. diakses pada 4 Januari 2026.

Registrar General NSW Government. *Title Guarantee*. diakses dari https://www.registrargeneral.nsw.gov.au/title-guarantee. diakses pada 4 Januari 2026.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Keuangan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 85. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4654.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846.

Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.

Peraturan Presiden 68 Tahun 2019 tentang Organisasi Kementerian Negara.

Peraturan Presiden 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369.

Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210/K/Sip/1955.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 726/Pdt/1998/PT/Bdg.

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 35/G/2023/PTUN.SRG.

Land Title Act 1994 (Queensland).

Real Property Act 1886 (South Australia).

Real Property Act 1900 (New South Wales).

Transfer of Land Act 1958 (Victoria).

Registrar-General v Harris & Anor [1998] NSWSC 449, Supreme Court of New South Wales.

Sumber Lain

Victorian Law Reform Commission. 2010. *Review of the Property Law Act 1958: Final Report*. Melbourne: Victorian Law Reform Commission.