

Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sebenarnya Yang Tanahnya Dijadikan Jaminan Oleh Pihak Ketiga

Muhammad Iqbal Fikriyannoor

Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia dan iqbalfik31@gmail.com

Article Info

Article history:

Received Okt, 2025

Revised Okt, 2025

Accepted Okt, 2025

Kata Kunci:

Jaminan, Hukum, Perlindungan,
Pemilik Tanah, Pihak Ketiga

Keywords:

Guarantee, Law, Protection,
Landowner, Third Party

ABSTRAK

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, kerap terjadi penyalahgunaan hak atas tanah oleh pihak ketiga yang secara melawan hukum menjadikan tanah milik orang lain sebagai jaminan utang dalam perjanjian kredit. Salah satu kasus nyata dapat dilihat dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN.Yyk, di mana sertifikat hak milik atas nama ibu kandung seorang suami digunakan sebagai objek Hak Tanggungan oleh istrinya tanpa sepengetahuan pemilik yang sah. Peristiwa tersebut menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi yang signifikan, serta memperlihatkan lemahnya perlindungan terhadap pemilik tanah dalam sistem pembiayaan berbasis jaminan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah regulasi yang berlaku sebagai dasar analisis, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menggali solusi terhadap persoalan hukum yang muncul. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah berbagai sumber tertulis seperti produk hukum, pandangan ahli, dan hasil penelitian terdahulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian yang menggunakan objek jaminan tanpa persetujuan pemilik tanah tidak memenuhi syarat sah perjanjian, dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Selain itu, ditemukan urgensi penguatan perlindungan hukum preventif dan represif, termasuk prosedur pengecekan serta pemblokiran sertifikat tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah harus ditegakkan melalui mekanisme administratif, perdata, dan pidana secara terintegrasi.

ABSTRACT

In the practice of land law in Indonesia, there is often abuse of land rights by third parties who unlawfully use land owned by others as debt collateral in credit agreements. One concrete case can be seen in Decision Number 178/Pid.B/2020/PN.Yyk, where a certificate of ownership in the name of a husband's biological mother was used as an object of Mortgage by his wife without the knowledge of the rightful owner. The incident caused significant legal and economic losses, and showed the weak protection of landowners in the collateral-based financing system. This research is a normative legal research that uses a statutory approach and a conceptual approach. The statutory approach is carried out by examining the applicable regulations as the basis for analysis, while the conceptual approach is used to explore solutions to legal problems that arise. Data collection techniques are carried out through literature studies by examining various written sources such as legal products, expert views, and previous research results. The results show that agreements that use collateral objects

without the consent of the landowner do not meet the legal requirements of the agreement, and can be canceled or null and void. In addition, there is an urgency to strengthen preventive and repressive legal protection, including procedures for checking and blocking land certificates. Therefore, legal protection of legitimate landowners must be enforced through integrated administrative, civil and criminal mechanisms.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Corresponding Author:

Name:

Institution:

Email:

1. PENDAHULUAN

Pada dasarnya dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut 'hak', makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah *property right*.¹ Hak atas tanah yang memiliki sifat paling kuat ialah hak milik atas tanah dan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.²

Menurut Muhammad Yamin Lubis, peralihan hak atas tanah terjadi apabila terdapat kehendak yang disengaja dan disepakati terhadap sebidang tanah. Apabila peralihan tersebut dilakukan secara paksa oleh negara melalui kewenangannya, maka tindakan tersebut disebut pencabutan hak atau dinasionalisasikan. Proses tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu karena menimbulkan pemutusan hubungan hukum kepemilikan atas tanah.³ Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua sebab, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan karena peristiwa hukum terjadi secara otomatis tanpa adanya tindakan para pihak, misalnya pewarisan. Sebaliknya, peralihan karena perbuatan hukum dilakukan secara sadar untuk memindahkan hak kepada pihak lain melalui mekanisme seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan modal, pemberian wasiat, maupun lelang.⁴

¹ Ade Hidayat, "Konsep Haki Dalam Hukum Islam dan Implementasinya Bagi Perlindungan Hak Merek Di Indonesia," *ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan* 8, no. 1 (Mei 2020): 163–84, <https://doi.org/10.15575/adliya.v8i1.8626>.

² Anita Kolopaking D.A, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia* (Bandung: P.T Alumni, 2013).

³ Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, dan Doortje Durin Turangan, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria," *Lex Administratum* 11, No. 1 (2023), <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361/40890>.

⁴ Christiana Sri Murni, "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, No. 2 (Juni 2020): 129, <https://doi.org/10.46839/lljih.v6i2.177>.

Selain itu, hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tertentu sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini meliputi pembebanan Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hak sewa bangunan di atas hak milik, serta bentuk pembebanan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pembebanan tersebut hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵ Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur pemegangnya untuk mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dibanding kreditur lain. Jika debitur wanprestasi, kreditur berhak melelang tanah yang dijaminan sesuai ketentuan hukum dan hasil lelang digunakan untuk melunasi utang sebelum dibagikan kepada kreditur lainnya. Meskipun demikian, hak istimewa ini tetap tunduk pada hak negara atas piutang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶

Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.⁷ Pembebanan ini juga meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang menjadi satu kesatuan dengan tanah, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, selama dimiliki oleh pemegang hak atas tanah dan dicantumkan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika objek tersebut bukan milik pemegang hak, maka pembebanan hanya sah apabila pemiliknya atau pihak yang diberi kuasa menandatangani akta tersebut.⁸ Apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum untuk melunasi piutangnya, dan hak tersebut tetap melekat meskipun tanah beralih kepada pihak lain. Dalam praktik pemberian kredit, sering timbul permasalahan terkait perjanjian kredit yang menjadikan tanah sebagai jaminan, mengingat perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok.⁹ Keabsahan perjanjian tersebut bergantung pada terpenuhinya empat unsur hukum perdata, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang tidak bertentangan dengan hukum.¹⁰

Dalam praktik, sering ditemukan kasus penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan kredit bank tanpa sepengetahuan pemiliknya. Modus yang digunakan biasanya berupa

⁵ Muchammad Agung Laksono, Ronny Winarno, dan Istijab Istijab, "Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah," *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum* 5, No. 2 (Agustus 2023): 39–54, <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.104>.

⁶ M Ardiansyah Lubis dan Mhd Yadi Harahap, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi," *Jurnal Interpretasi Hukum* 4, No. 2 (2023), <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/7834/4845>.

⁷ Althea Salza Nastiti dkk., "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, No. 1 (Maret 2023): 363–72, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2385>.

⁸ Niken Pratiwi Suprpto, "Tanah Dan Bangunan Milik Pihak Lain Sebagai Jaminan Hak Tanggungan yang Termasuk dalam Boedel Pailit (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)" (Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2023).

⁹ Susan Pricilia Suwikromo, "Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan," *Lex Privatum* 4, No. 1 (2016): 8.

¹⁰ Mangedar Pulungan, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S, "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia," *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, no. 1 (April 2024): 22–35, <https://doi.org/10.31933/knbjw58>.

pemalsuan identitas, yaitu menghadirkan pihak lain dengan dokumen dan foto yang dimanipulasi agar menyerupai pemilik asli, kemudian digunakan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan notaris. Perbuatan ini jelas melanggar asas hukum perjanjian karena tidak terdapat kesepakatan kehendak (*consensus*) antara pihak yang berhak, serta mengandung unsur penipuan dan perbuatan melawan hukum. Permasalahan baru terungkap ketika diketahui bahwa SHM berada dalam penguasaan pihak lain yang menjadikannya agunan dalam perjanjian kredit. Ketika kredit tersebut macet, pihak bank berencana mengeksekusi tanah melalui pelelangan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik asli. Menyadari kerugian tersebut, pemilik asli SHM melakukan pelaporan atas tindakan pemalsuan dokumen, dan kasus ini telah diproses hingga masuk ke persidangan dan dijatuhi putusan hukuman sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/Pn.Yyk. Oleh karena itu, perlu dikaji lebih lanjut terkait perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah permasalahan hukum melalui regulasi yang berlaku sebagai dasar analisis, sementara pendekatan konseptual digunakan untuk mencari solusi terhadap isu yang diangkat dalam penelitian.¹¹ Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Adapun bahan hukum sekunder mencakup buku-buku dan jurnal-jurnal di bidang hukum. Fokus utama dari penelitian ini adalah mengkaji perjanjian kredit yang menggunakan sertifikat hak milik milik pihak lain sebagai objek Hak Tanggungan.

Teknik pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yakni dengan menelaah berbagai sumber tertulis yang berkaitan dengan penelitian hukum normatif. Sumber-sumber tersebut mencakup produk hukum, hingga pandangan dari para ahli hukum.¹²

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga

Menurut Utrecht, hukum merupakan sekumpulan peraturan yang berisi perintah dan larangan, yang bertujuan mengatur ketertiban dalam kehidupan masyarakat dan wajib dipatuhi oleh setiap anggota masyarakat.¹³ Hukum berfungsi sebagai alat pengatur sekaligus pelindung, yang diarahkan untuk menciptakan kondisi hubungan hukum yang harmonis, damai, seimbang, dan adil antara para subjek hukum. Tujuan dari hukum akan dapat terwujud apabila setiap subjek hukum memperoleh hak-haknya secara proporsional serta melaksanakan kewajiban-kewajibannya

¹¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020), <https://online.fliphtml5.com/aludp/sszr/#p=2>.

¹² Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, dan M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (Januari 2021): 1–20, <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.

¹³ Sri Jaya Lesmana, *Hukum Indonesia (Indonesian Law)* (Banten: Berkah Aksara Cipta Karya, 2023).

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴ Saat ini, hampir seluruh negara di dunia menganut prinsip negara hukum, termasuk Indonesia yang menjadikan hukum sebagai dasar dalam pelaksanaan kekuasaan negara dan pemerintahan. Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki tujuan yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yakni melindungi seluruh rakyat dan wilayah Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta turut berperan dalam menciptakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.¹⁵

Konsekuensi sebagai negara hukum, hukum menempati posisi tertinggi sebagai pengendali utama dalam penyelenggaraan pemerintahan. Konsep negara hukum yang dianut Indonesia sebagaimana tercermin dalam UUD NRI Tahun 1945 adalah negara hukum Pancasila, yaitu bentuk negara hukum yang tidak hanya memenuhi kriteria umum negara hukum, tetapi juga didasarkan pada tiga pilar utama. Ketiga pilar tersebut meliputi pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, keberadaan peradilan yang independen dan tidak memihak, serta penerapan asas legalitas baik secara formal maupun material.¹⁶ Prinsip negara hukum ini harus dibangun dan dikembangkan berdasarkan prinsip demokrasi dan kedaulatan rakyat (*demokratische rechtsstaat*).¹⁷ Menurut Muladi, hukum tidak lagi sekadar dianggap sebagai cerminan kekuasaan, tetapi juga harus berfungsi untuk menjamin perlindungan hak-hak warga negara. Oleh karena itu, salah satu elemen penting dalam konsep negara hukum adalah pemberian jaminan atas hak asasi manusia, yang hanya dapat terwujud jika tersedia perlindungan hukum bagi setiap warga negara.¹⁸

Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, dengan tujuan agar masyarakat dapat menikmati seluruh hak yang dijamin oleh hukum.¹⁹ Sementara itu, Soerjono Soekanto menyatakan bahwa perlindungan hukum mencakup segala bentuk upaya untuk memenuhi hak serta memberikan bantuan guna menciptakan rasa aman bagi saksi maupun korban, yang dapat diwujudkan melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, atau bantuan hukum.²⁰ Adapun menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk menjaga hak individu dengan menyeimbangkan nilai-nilai dan norma-norma yang tercermin dalam perilaku dan tindakan guna menciptakan ketertiban dalam hubungan sosial antar sesama manusia.²¹

¹⁴ Anggun Lestari Suryamizon, "Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Kekerasan Perempuan Dan Anak Dalam Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia," *Marwah: Jurnal Perempuan, Agama dan Jender* 16, no. 2 (Desember 2017): 112, <https://doi.org/10.24014/marwah.v16i2.4135>.

¹⁵ Abdul Mukthie Fadjar, *Sejarah, Elemen dan Tipe Negara Hukum* (Malang: Setara Press, 2016).

¹⁶ Nurul Qamar Dkk., *Negara Hukum Atau Negara Kekuasaan (Rechtsstaat or Machtstaat)* (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2018).

¹⁷ Ias Muhlashin, "Negara Hukum, Demokrasi dan Penegakan Hukum di Indonesia," *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 8, No. 1 (Juni 2021): 87–100, <https://doi.org/10.24252/al-qadau.v8i1.18114>.

¹⁸ Ruslan Renggong dan Dyah Aulia Rachma Ruslan, *Hak Asasi Manusia Dalam Perspektif Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana, 2021).

¹⁹ Socha Tcefortin Indera Sakti Dan Ambar Budhisulistiyawati, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, 8, No. 1 (2020), <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388/26568>.

²⁰ Abdul Aziz, Aan Handriani, dan Herlina Basri, "Perlindungan Hukum Hak Pekerja Pada Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Dalam Ketenagakerjaan," *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 10, no. 1 (September 2019): 59–74, <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmdhk.v10i1.3175>.

²¹ Irwan Safaruddin Harahap, "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Kejahatan Seksual dalam Perspektif Hukum Progresif," *Jurnal Media Hukum* 23, No. 1 (2016): 37–47, <https://doi.org/10.18196/jmh.2015.0066.37-47>.

Berdasarkan beberapa pendapat ahli tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui berbagai instrumen, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dapat disampaikan secara lisan maupun tertulis. Perlindungan hukum ini mencerminkan peran hukum itu sendiri, yang pada hakikatnya bertujuan untuk mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian hukum, kemanfaatan, dan menciptakan suasana yang damai dalam kehidupan masyarakat. Perlindungan hukum mencerminkan berjalannya fungsi hukum dalam mencapai tujuan-tujuan utamanya, yaitu menciptakan keadilan, memberikan kemanfaatan, dan menjamin kepastian hukum.²² Perlindungan ini diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik dalam bentuk tindakan pencegahan (preventif) maupun penindakan (represif), serta dapat dituangkan secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi 2 (dua) jenis. Pertama, perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang memberi ruang bagi masyarakat untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah ditetapkan secara final dan mengikat. Perlindungan ini bertujuan untuk menghindari timbulnya sengketa dan mendorong pemerintah agar lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan, terutama pada tindakan-tindakan administratif yang bersifat bebas. Kedua, perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan yang berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa. Dalam konteks ini, perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme peradilan umum di Indonesia, yang merupakan bagian dari perlindungan represif.²³

Mendapatkan perlindungan hukum merupakan hak setiap orang, tak terkecuali bagi seseorang yang bertindak sebagai pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah merupakan siapa saja dan/atau subjek hukum (baik orang perseorangan atau badan hukum) yang memiliki hak dan kewajiban atas suatu bidang tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terdapat berbagai jenis hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Hak-hak tersebut meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Selain itu, juga diakui adanya hak-hak lain yang tidak termasuk dalam kategori tersebut, yang akan ditentukan lebih lanjut melalui undang-undang, dan juga mengakui adanya hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA, yang menunjukkan bahwa sistem hukum agraria Indonesia memberikan ruang bagi pengakuan hak-hak baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan peraturan perundang-undangan.²⁴

Berdasarkan beberapa jenis hak atas tanah sebagaimana diuraikan diatas, Hak Milik merupakan hak yang memiliki jangka waktu penguasaan tidak terbatas dan cakupan penggunaannya paling luas. Namun, hal ini bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas, atau tidak dapat diganggu gugat. Meskipun tidak dibatasi oleh waktu, hak ini tetap dapat dialihkan melalui jual beli maupun dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi ketentuan yang berlaku. Selain itu, Hak Milik juga dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan cara dibebani hak

²² Noor Efendy, Ahmadi Hasan, dan Masyithah Umar, "Membangun Hukum Yang Adil Dalam Bingkai Moralitas Pancasila," *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 1, No. 4 (Desember 2023): 656–78, <https://doi.org/10.62976/ijjel.v1i4.195>.

²³ Taufik Hidayat Telaumbanua, Deasy Soeikromo, dan Delasnova S S Lumintang, "Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Media Sosial Terhadap Penyalahgunaan Data Pribadi Terkait Hak Privasi Menurut Hukum Positif," *Lex Privatum* 13, No. 01 (2024).

²⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2017).

tanggungan.²⁵ Oleh karena hak milik dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka tanah yang dijadikan jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan pemiliknya. Namun, apabila pemilik tanah tidak mampu melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan Kreditur, tanah yang dijaminkan itu tidak serta merta berpindah kepemilikan kepada Kreditur. Sebaliknya, tanah tersebut akan dilelang, dan hasil dari pelelangan tersebut akan digunakan untuk membayar utang Debitur kepada Kreditur.²⁶

Fakta bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak tanggungan, memberikan keleluasaan bagi pemegang hak milik atas tanah tersebut untuk mengambil fasilitas kredit bank. Namun, dalam kondisi tertentu hal yang demikian juga memberikan risiko bagi si pemegang hak milik tersebut. Risiko yang dimaksud adalah dalam kondisi tertentu si pemegang hak milik atas tanah dapat memberikan izin kepada pihak ketiga untuk menjadikan tanah tersebut menjadi objek hak tanggungan dalam rangka menjamin utang pihak ketiga kepada bank. Lebih parahnya lagi, tidak jarang terjadi banyak oknum pihak ketiga yang secara melanggar hukum dan/atau tanpa sepengetahuan si pemilik tanah sebenarnya menjadikan hak milik tanah orang lain sebagai jaminan hutang si pihak ketiga.

Pernyataan tersebut diatas, relevan dengan kasus yang terjadi dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN.Yyk yang inti kronologisnya adalah melibatkan terdakwa Nariswari Paramita Uly Basa (lebih lanjut disebut Uly) dan terdakwa Holan Tua Maro Siregar (lebih lanjut disebut Siregar). Duduk perkaranya adalah berawal dari ambisi Uly yang ingin mandiri secara ekonomi karena tergiur trading, namun yang terjadi banyak rugi dibandingkan keuntungan. Akibatnya, Uly meminta bantuan dari Siregar untuk berperan seolah-olah adalah suami dari Uly yaitu M. Lutfi Yuniarto. Maksud dari Uly memerintahkan Siregar untuk berperan seolah-olah sebagai suaminya adalah karena untuk memudahkan Uly dalam mengajukan pinjaman kredit ke berbagai bank dengan jaminan sertifikat tanah atas nama orang tua kandung dari suami Uly yaitu M. Lutfi Yuniarto tanpa sepengetahuan suaminya tersebut. Oleh karena itu, yang perlu ditekankan disini adalah terkait pemilik tanah yang sebenarnya merupakan ibu kandung dari M. Lutfi Yuniarto (suami Uly) yang bernama Nur Eni Sudarti.

Cara yang dilakukan Uly adalah dengan memalsukan dokumen atas nama Siregar dijadikan dokumen seolah-olah milik suami Uly, contohnya membuat dan memalsukan KTP M. Lutfi Yuniarto dengan hanya mengganti fotonya menjadi foto Siregar. Setelah itu, Uly bersama Siregar mengajukan pinjaman kredit di berbagai bank yang berbeda sehingga total hutangnya adalah sebesar Rp. 10.500.000.000 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah) melalui jaminan kredit berupa 7 (tujuh) sertifikat atas nama Nur Eni Sudarti selaku ibu kandung dari suami Uly yaitu M. Lutfi Yuniarto. Suami Uly, yaitu M. Lutfi Yuniarto selaku anak kandung dari pemilik tanah yang sebenarnya (Ibu Nur Eni Sudarti) sama sekali tidak mengetahui bahwa ketujuh sertifikat tanah tersebut telah dijadikan jaminan hutang kredit oleh istrinya. Hingga pada akhirnya, beberapa kredit macet pada saat total nilai kredit ditaksir sejumlah Rp. 8.500.000.000 (delapan miliar lima ratus juta

²⁵ Dian Susantini, *Kajian Yuridis Tentang Kewajaran Kompensasi Sengketa Tanah*, 2, No. 4 (2025), <https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/sainmikum/article/view/1111/859>.

²⁶ Khaidir Nasution, Ahmad Fauzi, dan Ramlan Ramlan, "Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan: Legal Perspective Encumbrance Right Mortgage on Certificate of Ownership Right Flat Units as Banking Credit Guarantee," *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW* 5, No. 2 (Oktober 2022): 237-67, <https://doi.org/10.31289/doktrina.v5i2.7439>.

rupiah), barulah suami Ully mengetahui dan segera melapor kepada pihak yang berwajib. Namun, beberapa pihak bank sebagai kreditor telah mengajukan sita jaminan mengingat kredit telah macet.

Apabila kembali kepada definisi perlindungan hukum, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum mencerminkan peran hukum itu sendiri, yang pada hakikatnya bertujuan untuk mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian hukum, kemanfaatan, dan menciptakan suasana yang damai dalam kehidupan masyarakat. Maka, perlindungan hukum ini juga menjadi hak dari pemilik tanah sebenarnya apabila secara diam-diam ternyata tanahnya dijamin di bank untuk dibebani hak tanggungan oleh orang lain atau pihak ketiga. Perlindungan hukum tersebut dapat ditelusuri dari sifat pembebanan hak tanggungan itu adalah sebagai perjanjian *assesoir*, yang memiliki arti sebagai perjanjian lanjutan yang timbul dari perjanjian utama atau pokok yaitu perjanjian kredit.²⁷

Mengingat dasarnya adalah suatu perjanjian, maka dapat merujuk syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila terdapat kesepakatan mereka yang membuatnya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.²⁸ Keempat unsur tersebut dalam perkembangan doktrin ilmu hukum kemudian diklasifikasikan ke dalam 2 (dua) kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mencakup adanya kesepakatan antara para pihak dan kecakapan hukum dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sementara itu, syarat objektif meliputi adanya objek atau hal tertentu yang diperjanjikan serta tujuan atau sebab yang tidak bertentangan dengan hukum (sebab yang halal).²⁹

Ketika salah satu atau seluruh syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*), artinya perjanjian tetap dianggap sah sampai ada pihak yang dirugikan mengajukan pembatalan ke pengadilan.³⁰ Sebaliknya, apabila salah satu atau seluruh syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*), artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak memiliki kekuatan hukum.³¹ Jika dikaitkan dengan kasus sebagaimana telah diuraikan diatas, maka syarat perjanjian yang tidak terpenuhi adalah terkait dengan syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif yang tidak terpenuhi adalah mengenai tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang sebenarnya, yaitu Nur Eni Sudarti selaku ibu kandung dari suami Ully dengan pihak Ully selaku istri dari M. Lutfi Yuniarto untuk menjadikan sertipikat tanah sebagai jaminan hutang dimanapun.

Konsekuensi bahwa tidak terpenuhinya unsur subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Artinya, perjanjian tersebut dapat dimohonkan pembatalannya ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini adalah Nur Eni Sudarti. Walaupun perjanjian secara lahir

²⁷ Pratiwi Nur Syafira, "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum dikuasai (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/PDT/2020)," *Indonesian Notary* 4, No. 20 (2022), <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1194&context=notary>.

²⁸ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)," *Jurnal Pelangi Ilmu* 05, No. 01 (2012), <https://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900/840>.

²⁹ Moh Syahrul Hermawan, Abdul Qahar, dan Andi Risma, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris," *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 1 (Februari 2022), <https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v3i1.385>.

³⁰ Rayvind Onggianto dan R.M. Gatot P. Soemartono, "Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Ketidaksesuaian Informasi dalam Perjanjian Kredit oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan," *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 6, No. 4 (Juni 2024): 976–89, <https://doi.org/10.38035/rrj.v6i4.928>.

³¹ Ahmad Arif Syarif, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir," *Jurnal Lex Renaissance* 2, No. 2 (Juli 2017), <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss2.art2>.

tampak sah karena telah dilakukan di hadapan notaris/PPAT dan telah didaftarkan, namun substansi perjanjian tersebut cacat karena didasarkan pada pemalsuan dan manipulasi identitas, yang berarti syarat sah perjanjian secara substansial telah dilanggar. Selain itu, apabila ditinjau dari sudut hukum pidana, tindakan yang dilakukan oleh Uly dan Siregar telah memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan dokumen dan penipuan, sebagaimana dibuktikan dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk. Fakta ini memperkuat argumen bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut lahir dari proses yang melawan hukum, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian yang batal demi hukum jika syarat objektif juga tidak terpenuhi, yakni 'suatu sebab yang halal'. Dalam hal ini, penggunaan dokumen palsu dan identitas fiktif merupakan sebab yang melanggar hukum dan etika, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.³²

Lebih lanjut, apabila objek jaminan berupa tanah dan bangunan dijadikan jaminan tanpa persetujuan pemilik yang sah, maka pemilik berhak mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk meminta pembatalan perjanjian kredit dan hak tanggungan karena tidak memiliki dasar hukum yang sah, pengembalian sertifikat tanah karena telah dijadikan agunan secara tidak sah, dan ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil, apabila timbul kerugian akibat tindakan pihak ketiga maupun kelalaian bank dalam melakukan verifikasi. Meskipun demikian, pihak bank sebagai kreditor juga memiliki kewajiban hukum untuk melakukan verifikasi secara cermat dan menyeluruh terhadap dokumen dan identitas calon debitur. Ketika bank gagal mendeteksi adanya pemalsuan, maka dapat dikatakan bahwa bank telah lalai menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam kegiatan pembiayaan.³³ Kelalaian ini dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan perjanjian hak tanggungan, tanpa menghilangkan hak bank untuk menuntut kerugian dari pelaku pemalsuan melalui mekanisme hukum pidana atau gugatan perdata.

Secara umum, peristiwa ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum preventif dan represif bagi pemilik tanah yang sah. Perlindungan preventif dapat dilakukan melalui sistem pemeriksaan notaris/PPAT dan bank yang lebih ketat terhadap dokumen dan identitas para pihak. Sementara itu, perlindungan represif dapat ditempuh melalui mekanisme pelaporan pidana dan gugatan perdata untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan hak-hak pemilik tanah. Kasus ini menjadi contoh nyata bahwa perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah harus ditegakkan secara menyeluruh, baik melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana, demi menjaga keadilan, kepastian hukum, dan ketertiban dalam masyarakat. Hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan penuh sebagaimana diatur dalam UUPA, dan oleh karena itu harus dilindungi dari segala bentuk penyalahgunaan, termasuk oleh pihak terdekat sekalipun.³⁴

Dalam konteks perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya, prosedur pengecekan keabsahan sertifikat dan permohonan pemblokiran sertifikat merupakan 2 (dua) instrumen administratif yang sangat penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan hak atas tanah oleh pihak lain. Prosedur ini tidak hanya memperkuat aspek perlindungan hukum preventif, tetapi juga memberikan dasar legal untuk mengambil langkah-langkah represif apabila terjadi

³² Maudy Rahma Pranadia, "Tanggung Jawab Notaris Atas Terjadinya Pemalsuan Identitas Dalam Pembuatan Akta Otentik," *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, No. 2 (Juli 2023): 180–207, <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i2.4885>.

³³ Detisa Monica Podung, "Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan," *Lex Crimen* 4, No. 3 (2016).

³⁴ Reynaldi A Dilapanga, "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960," *Lex Crimen* 6, No. 5 (2017), <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/16679/16196>.

pelanggaran atau manipulasi hak kepemilikan. Pertama, proses pengecekan sertipikat (verifikasi keaslian), sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN), bertujuan untuk memastikan bahwa data fisik dan yuridis tanah sesuai dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Bank, sebagai kreditor, memiliki tanggung jawab hukum untuk melakukan penelitian keaslian sertipikat melalui Kantor Pertanahan setempat sebelum menyetujui permohonan kredit dengan jaminan tanah. Dalam kasus Putusan No. 178/Pid.B/2020/PN Yyk, bank-bank penerima agunan seharusnya dapat mendeteksi adanya ketidaksesuaian antara identitas debitur dan pemilik sertipikat dengan melakukan konfirmasi langsung ke BPN, termasuk mencocokkan data dengan sistem elektronik yang kini tersedia melalui layanan pengecekan online atau aplikasi Sentuh Tanahku.³⁵

Kedua, dalam hal telah terjadi penyalahgunaan, pemilik tanah yang sebenarnya dapat mengajukan permohonan pemblokiran sertipikat ke Kantor Pertanahan. Pemblokiran ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, sebagai langkah administratif untuk menghentikan sementara semua proses peralihan, pembebanan, atau pendaftaran lebih lanjut terhadap sertipikat yang disengketakan. Dalam kasus ini, Nur Eni Sudarti sebagai pemilik sah sertipikat memiliki dasar kuat untuk mengajukan pemblokiran begitu mengetahui bahwa sertipikat miliknya telah digunakan secara tidak sah sebagai jaminan hutang. Namun, karena perkara ini merupakan perkara pidana maka menjadikan pemegang hak tidak berhak untuk mengajukan permohonan blokir. Oleh karena itu, dalam hal ini yang mengajukan permohonan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut adalah POLDA DIY. Mengingat Pemblokiran ini penting sebagai bentuk perlindungan hukum represif guna mencegah eksekusi atau pelelangan atas tanah yang tidak pernah disetujui untuk dijadikan agunan. Selain itu, pemblokiran juga berfungsi sebagai sinyal hukum bagi pihak ketiga, termasuk bank dan calon pembeli, bahwa terdapat sengketa atau permasalahan hukum atas sertipikat tersebut. Jika pemblokiran dilakukan tepat waktu, maka pihak bank tidak dapat melanjutkan proses eksekusi, dan tanah tetap aman dalam penguasaan hukum pemilik aslinya.

Dengan demikian, prosedur pengecekan dan blokir sertipikat merupakan bagian integral dari mekanisme perlindungan hukum berbasis pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah positif seperti yang dianut Indonesia, kepercayaan terhadap data yang tertera dalam sertipikat sangat tinggi, namun tidak berarti menutup kemungkinan adanya pemalsuan. Oleh karena itu, fungsi kehati-hatian (*due diligence*) oleh kreditor, dan inisiatif hukum dari pemilik sah melalui pemblokiran, harus berjalan secara seimbang untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum atas hak milik tanah.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah dalam hal tanahnya dijadikan jaminan Hak Tanggungan oleh pihak ketiga tanpa izin, merupakan bagian penting dari fungsi hukum sebagai penjaga keadilan, kepastian, dan ketertiban. Ketika syarat sah perjanjian, khususnya unsur subjektif berupa kesepakatan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan bahkan batal demi hukum jika didasarkan pada sebab yang melawan hukum, seperti pemalsuan identitas. Dalam konteks Putusan Nomor

³⁵ Yola Amanda Putri, Roni Ekha Putera, dan Wewen Kusumi Rahayu, "Inovasi Pelayanan Informasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara," *Journal of Social and Policy Issues* 2 (Juni 2022): 86–94, <https://doi.org/10.58835/jspi.v2i2.45>.

178/Pid.B/2020/PN.Yyk, perbuatan terdakwa yang menjaminkan tanah milik pihak lain tanpa seizin pemilik sah menunjukkan pentingnya mekanisme perlindungan hukum preventif dan represif yang konkret bagi pemilik hak atas tanah.

Penelitian ini menegaskan urgensi penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam melakukan verifikasi dokumen serta pentingnya penguatan sistem pendaftaran tanah, termasuk prosedur pengecekan dan pemblokiran sertifikat, sebagai sarana perlindungan hukum administratif. Rekomendasi untuk penelitian selanjutnya adalah mengkaji efektivitas aplikasi Sentuh Tanahku sebagai media perlindungan hukum bagi para pihak, serta urgensi harmonisasi antara perlindungan hukum perdata, pidana, dan administratif dalam menjamin hak-hak atas tanah dari risiko penyalahgunaan oleh pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

- A Dilapanga, Reynaldi. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* 6, No. 5 (2017). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/16679/16196>.
- Azis, Abdul, Aan Handriani, dan Herlina Basri. "Perlindungan Hukum Hak Pekerja Pada Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Dalam Ketenagakerjaan." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 10, No. 1 (September 2019): 59–74. <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmdhk.v10i1.3175>.
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPperdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 05, No. 01 (2012). <https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900/840>.
- Hermawan, Moh Syahrul, Abdul Qahar, dan Andi Risma. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris." *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 1 (Februari 2022). <https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v3i1.385>.
- Hidayat, Ade. "Konsep Haki Dalam Hukum Islam Dan Implementasinya Bagi Perlindungan Hak Merek Di Indonesia." *ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan* 8, No. 1 (Mei 2020): 163–84. <https://doi.org/10.15575/adliya.v8i1.8626>.
- Jaya Lesmana, Sri. *Hukum Indonesia (Indonesian Law)*. Banten: Berkah Aksara Cipta Karya, 2023.
- Kolopaking, Anita, D.A. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: P.T ALUMNI, 2013.
- Laksono, Muchammad Agung, Ronny Winarno, dan Istijab Istijab. "Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah." *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum* 5, No. 2 (Agustus 2023): 39–54. <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.104>.
- Lubis, M Ardiansyah, dan Mhd Yadi Harahap. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi." *Jurnal Interpretasi Hukum* 4, No. 2 (2023). <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/7834/4845>.
- Monica Podung, Detisa. "Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan." *Lex Crimen* 4, No. 3 (2016).
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020. <https://online.fliphtml5.com/aludp/sszr/#p=2>.
- Muhlashin, Ias. "Negara Hukum, Demokrasi dan Penegakan Hukum di Indonesia." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 8, No. 1 (Juni 2021): 87–100. <https://doi.org/10.24252/al-qadau.v8i1.18114>.
- Mukthie Fadjar, Abdul. *Sejarah, elemen dan tipe negara hukum*. Malang: Setara Press, 2016.
- Murni, Christiana Sri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, No. 2 (Juni 2020): 129. <https://doi.org/10.46839/ljih.v6i2.177>.
- Nastiti, Althea Salza, Madeleine Evania Darmawan, Deny Irawan, dan Nurmalita Fajar Arifah. "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, No. 1 (Maret 2023): 363–72. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2385>.
- Nasution, Khaidir, Ahmad Fauzi, dan Ramlan Ramlan. "Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan: Legal Perspective Encumbrance Right Mortgage on Certificate of Ownership Right Flat Units as Banking Credit Guarantee." *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW* 5, No. 2 (Oktober 2022): 237–67. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v5i2.7439>.

- Noor Efendy, Ahmadi Hasan, dan Masyithah Umar. "Membangun Hukum Yang Adil Dalam Bingkai Moralitas Pancasila." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 1, No. 4 (Desember 2023): 656–78. <https://doi.org/10.62976/ijjel.v1i4.195>.
- Nurhayati, Yati, Ifrani Ifrani, dan M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, No. 1 (Januari 2021): 1–20. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.
- Onggianto, Rayvind, dan R.M. Gatot P. Soemartono. "Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Ketidaksesuaian Informasi dalam Perjanjian Kredit oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 6, No. 4 (Juni 2024): 976–89. <https://doi.org/10.38035/rj.v6i4.928>.
- Patahuddin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja, dan Doortje Durin Turangan. "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria." *Lex Administratum* 11, No. 1 (2023). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361/40890>.
- Pratiwi Suprpto, Niken. "Tanah Dan Bangunan Milik Pihak Lain Sebagai Jaminan Hak Tanggungan Yang Termasuk Dalam Boedel PaLLIT (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)." Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2023.
- Pricilia Suwikromo, Susan. "Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan." *Lex Privatum* 4, No. 1 (2016): 8.
- Pulungan, Mangedar, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia." *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, No. 1 (April 2024): 22–35. <https://doi.org/10.31933/knbjw58>.
- Putri, Yola Amanda, Roni Ekha Putera, dan Wewen Kusumi Rahayu. "Inovasi Pelayanan Informasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara." *Journal of Social and Policy Issues* 2 (Juni 2022): 86–94. <https://doi.org/10.58835/jspi.v2i2.45>.
- Qamar, Nurul, Salle, Amiruddin, Kaharuddin Syah Amas, Rusli Dg. Palabbi, Andi Suherman, dan Farah Syah Reza. *negara hukum atau negara kekuasaan (Rechtsstaat or machtstaat)*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2018.
- Rahma Pranadia, Maudy. "Tanggung Jawab Notaris Atas Terjadinya Pemalsuan Identitas Dalam Pembuatan Akta Otentik." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, No. 2 (Juli 2023): 180–207. <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i2.4885>.
- Renggong, Ruslan, dan Dyah Aulia Rachma Ruslan. *Hak Asasi Manusia Dalam Perspektif Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Safaruddin Harahap, Irwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Kejahatan Seksual dalam Perspektif Hukum Progresif." *Jurnal Media Hukum* 23, No. 1 (2016): 37–47. <https://doi.org/10.18196/jmh.2015.0066.37-47>.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, dan Ambar Budhisulistiyawati. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*. 8, No. 1 (2020). <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388/26568>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Suryamizon, Anggun Lestari. "Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Kekerasan Perempuan Dan Anak Dalam Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia." *Marwah: Jurnal Perempuan, Agama Dan Jender* 16, No. 2 (Desember 2017): 112. <https://doi.org/10.24014/marwah.v16i2.4135>.
- Susantini, Dian. *Kajian Yuridis Tentang Kewajaran Kompensasi Sengketa Tanah*. 2, No. 4 (2025). <https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/sainmikum/article/view/1111/859>.
- Syafira, Pratiwi Nur. "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum Dikuasai (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/PDT/2020)." *Indonesian Notary* 4, No. 20 (2022). <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1194&context=notary>.
- Syarif, Ahmad Arif. "Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir." *Jurnal Lex Renaissance* 2, No. 2 (Juli 2017). <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss2.art2>.
- Telaumbanua, Taufik Hidayat, Deasy Soeikromo, dan Delasnova S S Lumintang. "Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Media Sosial Terhadap Penyalahgunaan Data Pribadi Terkait Hak Privasi Menurut Hukum Positif." *Lex Privatum* 13, No. 01 (2024).