

## PERTANGGUNGJAWABAN ORANG YANG MELAKUKAN PENJUALAN SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

**Yustika Khoirun Nisa' , H.R. Adianto Mardijono, SH., M.Si.**

[yustikanisa1@gmail.com](mailto:yustikanisa1@gmail.com), [adianto@untag-sby.ac.id](mailto:adianto@untag-sby.ac.id)

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

### Abstrak

Tanah adalah salah satu jenis aset yang sangat berharga dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi, sering digunakan sebagai jaminan utang dalam bentuk hak tanggungan. Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah terjadi secara rutin, baik melalui jual beli maupun metode lain, meskipun tanah tersebut masih terikat dengan hak tanggungan. Situasi ini menimbulkan masalah hukum, terutama mengenai keabsahan transaksi dan tanggung jawab pihak yang menjual tanah. Secara hukum, Pasal 1 angka 1 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Terkait dengan Tanah (UUHT) menyatakan bahwa hak tanggungan memberikan status sebagai kreditur preferen kepada pemegangnya. Ini berarti, selama hak tanggungan belum dicabut, tanah yang dijadikan jaminan tidak seharusnya dialihkan tanpa izin dari pemegang hak tanggungan. Namun, dalam kenyataannya, sering kali terjadi penjualan tanah yang masih terikat dengan hak tanggungan tanpa diketahui atau disetujui oleh kreditur. Fenomena ini menimbulkan berbagai implikasi hukum, baik untuk penjual, pembeli, maupun pemegang hak tanggungan. Dalam konteks ini, sangat penting untuk mengidentifikasi siapa yang harus bertanggung jawab jika terjadi konflik, kerugian, atau pelanggaran hukum akibat penjualan tersebut. Selain itu, penting juga untuk meneliti bentuk perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terkena dampak, serta bagaimana penerapan tanggung jawab secara pidana, perdata, dan administratif terhadap pelaku yang menjual tanah dengan status hukum yang belum

bersih dari beban hak tanggungan. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi krusial untuk mengeksplorasi secara mendalam tanggung jawab hukum bagi mereka yang menjual sertifikat tanah yang masih terikat hak tanggungan, serta memberikan wawasan tentang perlindungan hukum yang ada untuk pihak-pihak yang dirugikan dalam transaksi semacam ini.

**Kata Kunci:** Tanah, Sertifikat Tanah, Hak Tanggungan, Pertanggungjawaban

### A. Pendahuluan

Tanah adalah salah satu sumber daya paling penting dan memiliki nilai tinggi dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal dan area usaha, tanah juga sering digunakan sebagai jaminan dalam aktivitas keperdataan, terutama dalam perjanjian pinjaman. Ini menjadikan tanah sebagai subjek hukum yang sangat esensial dan rentan menghadapi masalah jika tidak dikelola dengan cermat, baik dari sisi administratif maupun hukum.

Dalam ruang lingkup peraturan jaminan di Indonesia, hak tanggungan merupakan jenis jaminan yang berhubungan dengan tanah yang memberikan kekuatan dan posisi hukum khusus kepada kreditur. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UUHT, hak tanggungan memberikan wewenang kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan objek yang dijadikan jaminan, mendahului kreditur lain. Oleh karena itu, selama sebuah bidang tanah terikat dengan hak tanggungan, tanah tersebut secara hukum berada di bawah pengawasan dan kepentingan kreditur, sehingga tidak dapat dijual atau dipindahkan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan.

Namun, dalam praktiknya, sering kali terlihat kasus di mana pemilik tanah menjual tanah yang sertifikatnya masih terikat hak tanggungan kepada pihak ketiga tanpa memberikan informasi atau bahkan mendapatkan izin

dari kreditur. Tindakan ini menimbulkan masalah hukum yang rumit dan berlapis. Pertama, dari sudut pandang hukum perdata, tindakan ini bisa dianggap sebagai wanprestasi jika dilakukan oleh debitur pada kreditur, atau bahkan sebagai pelanggaran hukum jika pihak ketiga mengalami kerugian. Kedua, dari perspektif hukum pertanahan, transaksi semacam ini dapat menyebabkan tumpang tindih hak atas tanah dan ketidakpastian hukum tentang status tanah tersebut. Ketiga, dalam konteks etika dan kepatuhan administratif, tindakan ini menunjukkan ketidakpatuhan pada ketentuan formal yang bertujuan menjaga kepercayaan dan keteraturan dalam sistem pertanahan nasional.

Di sisi lain, tidak semua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki pemahaman yang baik tentang status hukum tanah yang masih dalam jaminan. Banyak pembeli yang memiliki niat baik tetapi tidak menyadari bahwa tanah yang mereka beli masih terikat hak tanggungan. Rendahnya pengetahuan hukum di kalangan masyarakat serta kelalaian dalam memeriksa status tanah di kantor pertanahan (BPN) atau notaris/PPAT sering menjadi penyebab utama. Akibatnya, pembeli dapat mengalami kerugian besar, baik dari sudut ekonomi maupun dari segi perlindungan hukum, karena mereka bisa kehilangan hak atas tanah yang mereka beli jika kreditur mengeksekusi hak tanggungan terhadap tanah tersebut.<sup>1</sup>

Isu ini menjadi lebih rumit ketika penjual dan pembeli telah menandatangi kontrak jual beli atau bahkan melakukan pengalihan nama sertifikat melalui prosedur administratif yang tidak sesuai dengan hukum. Dalam situasi ini, muncul pertanyaan mendasar mengenai siapa yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi, dan bagaimana bentuk

---

<sup>1</sup> Meike Binsneyder and Abraham Ferry Rosando, "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 104–19, <https://doi.org/10.30996/jhbhc.v3i1.3052>.

pertanggungjawaban hukum yang dapat diterapkan terhadap pihak yang melakukan penjualan itu.

Permasalahan-permasalahan tersebut menandakan adanya urgensi untuk melakukan studi yang mendalam mengenai tanggung jawab hukum para pihak yang menjual sertifikat tanah yang masih terikat hak tanggungan. Penelitian ini sangat penting untuk memberikan wawasan hukum yang menyeluruh tentang perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, dan untuk menetapkan kerangka tanggung jawab hukum yang adil dan dapat diterapkan dengan konsisten dalam praktik.

Oleh karena itu, studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perikatan, serta memberikan nilai praktis bagi para pelaku usaha, aparat penegak hukum, notaris/PPAT, dan masyarakat umum dalam mencegah serta menyelesaikan masalah hukum yang berkaitan dengan penjualan tanah yang masih terikat hak tanggungan<sup>2</sup>.

## B. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang mengaplikasikan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu untuk memahami serta menganalisis fenomena hukum. Proses ini melibatkan beragam pendekatan untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sudut terkait masalah yang diteliti, dengan mengacu pada sumber hukum yang bersifat primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data hukum dilakukan melalui pendekatan regulatif dan konseptual, yang mencakup pencarian peraturan yang relevan dengan isu hukum yang dieksplorasi. Dalam tahap analisis penelitian, metode yang diterapkan bersifat preskriptif, di mana penulis memberikan argumen berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan evaluasi

---

<sup>2</sup> I Putu Gian Favian Adhi Pradana, I Made Suwitra, and I Ketut Sukadana, "Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan," *Jurnal Preferensi Hukum* 1, no. 2 (2020): 128–32, <https://doi.org/10.22225/jph.1.2.2349.128-132>.

mengenai kebenaran atau kesalahan berdasarkan hukum, seperti norma hukum, asas, prinsip hukum, doktrin, atau teori hukum, terhadap fakta atau isu yang diteliti. Setelah bahan hukum dianalisis, hasilnya disajikan dalam bentuk penjelasan yang disusun dengan cara sistematis, mengikuti struktur pembahasan yang telah ditentukan.

### C. Pembahasan

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, seringkali terjadi situasi di mana seorang pembeli telah memperoleh sebuah lahan dan telah menyelesaikan semua pembayaran untuk lahan tersebut dengan itikad baik, yaitu pembeli tidak mengetahui adanya masalah hukum yang berkaitan dengan lahan tersebut dan tidak memiliki niat buruk atau melakukan tindakan yang merugikan orang lain. Namun, setelah transaksi selesai dan pembayaran dilakukan, ternyata lahan yang diperoleh masih terikat dengan hak tanggungan, yang berarti lahan tersebut masih digunakan sebagai jaminan untuk utang pemilik sebelumnya kepada pihak ketiga, biasanya kepada bank.

Dalam kerangka hukum properti dan jaminan di Indonesia, hak tanggungan adalah jenis jaminan benda yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Oleh karena itu, meskipun pembeli telah mendapatkan tanah dan melunasi pembayaran dengan itikad baik, posisi mereka tetap lemah karena lahan yang dibelinya masih terikat pada kewajiban utang yang belum diselesaikan oleh pemilik sebelumnya. Dalam kondisi ini, posisi hukum pembeli tidak lebih kuat dari hak tanggungan yang ada pada tanah tersebut, karena hak tanggungan bersifat tetap dan mengikuti objek tanah, bukan pemiliknya.<sup>3</sup>

Kondisi ini menciptakan celah hukum bagi pembeli, karena secara

---

<sup>3</sup> Fitri Windradi and Gentur Cahyo Setiono, "Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan," *Transparansi Hukum* 2, no. 1 (2019): 45–66,  
<https://doi.org/10.30737/transparansi.v2i1.342>.

hukum, tanah yang dibeli dapat dieksekusi oleh pihak bank jika pemilik sebelumnya tidak berhasil melunasi utangnya, dan dalam banyak situasi, pembeli mungkin kehilangan lahan itu meskipun telah melakukan pembayaran secara penuh. Perlindungan hukum untuk pembeli yang berniat baik belum sepenuhnya diatur secara tegas dan kuat dalam peraturan yang ada, sehingga pembeli berada dalam posisi yang rentan secara hukum meskipun telah memenuhi semua kewajibannya.

Seseorang membeli sebidang lahan dan telah membayar seluruh harga lahan tersebut dengan tuntas serta melakukan transaksi dengan niat baik, artinya pembeli tidak mengetahui adanya masalah hukum yang berkaitan dengan lahan tersebut dan tidak memiliki niat jahat, maka pembeli tersebut berhak untuk memperoleh kepemilikan penuh atas lahan itu.<sup>4</sup> Kepemilikan penuh ini secara hukum diwujudkan dengan penerbitan sertifikat hak milik atau SHM atas nama pembeli. SHM merupakan bukti yang kuat bahwa seseorang memiliki hak penuh atas lahan tersebut, dan dengan adanya SHM, secara administratif dan hukum, pembeli telah diakui sebagai pemilik sah dari lahan yang dibelinya.

Meskipun pembeli telah melakukan pembayaran penuh dan memperoleh sertifikat hak milik untuk lahan yang dibeli, kemudian terungkap bahwa lahan tersebut sebelumnya masih terikat dengan hak tanggungan, yaitu dijadikan jaminan oleh pemilik sebelumnya kepada pihak lain seperti bank dalam rangka memenuhi kewajiban utang. Dalam situasi seperti ini, pembeli berada dalam posisi yang merugikan karena ia telah membayar tuntas tetapi masih harus menghadapi keadaan bahwa lahan tersebut masih terikat utang orang lain dan bisa dieksekusi oleh kreditur jika utang tersebut tidak dilunasi.

Dalam kondisi demikian, meskipun pembeli memiliki SHM, hal

<sup>4</sup> Ralph Adolph, "PENJUALAN DI BAWAH TANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PELUNASAN UTANG PADA BANK DI PT.BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN JAKARTA BARAT," 2016, 1–23.

itu tidak membuatnya secara otomatis bebas dari risiko hukum, karena beban hak tanggungan tetap melekat pada lahan dan tidak hilang hanya karena terjadi peralihan hak kepada pembeli baru. Oleh sebab itu, pembeli yang dirugikan dalam kasus ini tetap memiliki hak untuk meminta ganti rugi atau mengajukan klaim terhadap penjual atau pemilik lahan sebelumnya yang telah melakukan kelalaian dengan menjual lahan yang masih memiliki hak tanggungan tanpa memberitahukan hal tersebut kepada pembeli. Hak klaim ini adalah bentuk perlindungan hukum bagi pembeli agar bisa meminta pertanggungjawaban dari pihak yang telah menyebabkan kerugian, yaitu penjual yang tidak jujur atau ceroboh dalam menginformasikan status hukum lahan yang dijualnya.

Dalam suatu jual beli tanah yang melibatkan properti yang sebelumnya telah dijadikan jaminan untuk utang oleh pemilik tanah kepada pihak ketiga, biasanya bank, jika utang tersebut belum lunas, tanah itu masih secara hukum menjadi jaminan dan dapat dieksekusi oleh pihak kreditur. Dalam situasi ini, jika pemilik tanah atau debitor gagal memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya kepada bank, bank sebagai kreditur berhak penuh untuk mengeksekusi tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Eksekusi ini bisa berupa pelelangan tanah atau pengambilan hak atas tanah untuk menyelesaikan utang yang belum dibayar oleh debitor.<sup>5</sup>

Pada prakteknya tanah tersebut sudah dijual oleh pemilik kepada pihak lain yang bertindak baik dan telah membayar lunas, maka timbul masalah hukum karena saat ini ada dua pihak yang berkepentingan terhadap tanah itu, yaitu pembeli sebagai pemilik baru dan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Dalam hukum Indonesia, meskipun pembeli telah melunasi pembayaran dan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut masih terjamin, posisi pembeli tidak lebih menguntungkan dibandingkan dengan posisi kreditur karena hak tanggungan mengikuti objeknya yaitu

---

<sup>5</sup> JI Raya, Kaligawe Km, and Semarang Telp, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAAN HAK TANGGUNGAN" 6583584, no. 024 (2022): 6583584.

tanah dan tidak hilang hanya karena terjadi peralihan kepemilikan. Oleh karena itu, meskipun tanah telah berpindah kepada pembeli dan pembeli telah mendapat sertifikat hak milik, hak tanggungan tetap melekat dan masih bisa dieksekusi oleh kreditur jika debitor tidak melunasi utangnya.

Posisi hukum pembeli cukup rentan karena meskipun ia telah mengikuti prosedur dengan membayar lunas dan bertindak dengan itikad baik, ia tetap berisiko kehilangan hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini disebabkan hak kreditur untuk mengeksekusi hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat. Ini menunjukkan bahwa sistem hukum di Indonesia memberikan perlindungan yang tinggi kepada hak kreditur pemegang jaminan, terutama dalam bentuk hak tanggungan yang memiliki sifat preferensial dan memberikan prioritas dibandingkan kreditur lainnya dan juga pihak ketiga seperti pembeli yang tidak memiliki perlindungan hukum spesifik terhadap risiko semacam ini. Apabila seseorang melakukan pembelian tanah dan telah melunasi pembayaran serta bertindak dengan niat baik, namun kemudian diketahui bahwa tanah tersebut masih terikat dengan hak tanggungan, maka secara hukum pembeli berada dalam kerugian. Hal ini disebabkan tanah yang dibelinya masih menjamin utang pemilik sebelumnya kepada pihak lain, umumnya bank. Meskipun pembeli telah melakukan pembayaran penuh dan tidak memiliki informasi bahwa tanah tersebut masih menjadi jaminan, status hukum tanah tetap tidak berubah karena hak tanggungan masih melekat pada lahan tersebut, terlepas dari siapa pemilik baru tanah itu.

Pembeli tidak mempunyai posisi hukum yang kuat untuk melindungi diri dari kemungkinan eksekusi tanah oleh kreditor, yaitu bank. Ini dikarenakan bank memiliki hak yang lebih tinggi sebagai pemilik hak tanggungan yang bersifat jaminan kebendaan dan melekat pada tanah. Di sisi lain, pembeli hanya dapat dianggap sebagai kreditor konkuren, yang berarti memiliki piutang atau hak tagih terhadap pemilik tanah atau

penjual, namun tidak memiliki jaminan kebendaan, sehingga posisinya tidak diutamakan dalam kasus sengketa atau likuidasi aset tanah.

Sebagai kreditor konkuren, pembeli hanya dapat mengajukan tuntutan kepada penjual untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan atau meminta ganti rugi akibat kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian penjual yang menjual tanah yang belum bebas dari hak tanggungan.<sup>6</sup> Dalam hal ini, penjual dianggap telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam perjanjian jual beli dengan menjual tanah yang secara hukum belum seharusnya dialihkan haknya kepada orang lain. Oleh karena itu, bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam situasi ini hanya dapat diupayakan melalui gugatan sipil terhadap penjual dan bukan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan, karena hak kreditor tersebut tetap secara sah diakui oleh hukum dan tak dapat dihapus semata-mata karena adanya peralihan kepemilikan kepada pihak yang tidak mengetahui adanya beban.

Meskipun pembeli telah melunasi pembayaran dan bertindak dengan niat baik, perlindungan hukumnya masih belum sepenuhnya kuat jika tanah yang dibeli masih terikat dengan hak tanggungan dan belum dibebaskan secara hukum oleh pemilik sebelumnya. Oleh karena itu, pembeli perlu lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, memastikan bahwa tanah yang akan dibeli bebas dari segala bentuk beban atau jaminan, serta memeriksa status hukum tanah tersebut melalui kantor pertanahan sebelum melakukan kesepakatan atau pembayaran guna menghindari risiko hukum dan potensi kerugian di masa depan.<sup>7</sup>

#### D. Kesimpulan

Dalam praktik transaksi tanah di Indonesia, pembeli seringkali menemui situasi yang merugikan ketika tanah yang telah dibeli dengan sah

<sup>6</sup> Windradi and Setiono, "Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan."

<sup>7</sup> Memahami Tindak et al., *Asas-Asas Hukum Pidana MEMAHAMI TINDAK PIDANA DAN PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA SEBAGAI SYARAT PEMIDANAAN*, n.d.

dan niat baik ternyata masih terikat dengan hak tanggungan dari pemilik sebelumnya. Hak tanggungan, yang berfungsi sebagai jaminan kebendaan, memiliki sifat yang permanen dan terikat pada objek tanah, bukan pada orangnya. Ini mengakibatkan hak tanggungan tetap berlaku meskipun terjadi perubahan kepemilikan kepada pihak ketiga yang tidak menyadari atau tidak terlibat dalam utang yang ada.

Situasi ini menciptakan ketidakseimbangan dalam perlindungan hukum, karena meskipun pembeli sudah melakukan pembayaran penuh dan bahkan mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM), status hukum tanah tidak otomatis bebas dari hak tanggungan.<sup>8</sup> Akibatnya, kreditor (biasanya bank) masih berhak untuk mengeksekusi tanah tersebut jika utang debitur sebelumnya belum dilunasi, tanpa memperhatikan keberadaan pemilik baru yang bertindak dengan itikad baik.

Dalam kerangka hukum jaminan di Indonesia, posisi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan sangat kokoh dan dilindungi secara preferensial oleh peraturan hukum. Sementara itu, posisi pembeli setara dengan kreditor konkuren yang tidak memiliki jaminan kebendaan atas tanah tersebut, sehingga tidak mendapatkan prioritas dalam perlindungan hukum ketika terjadi sengketa atau eksekusi jaminan. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam situasi ini hanya bisa dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata kepada penjual, untuk menuntut kompensasi atas kerugian yang muncul akibat kelalaian atau ketidakjelasan dari penjual mengenai status hukum tanah yang diperdagangkan.

Pembeli seharusnya lebih waspada dan teliti dalam melakukan transaksi pembelian tanah, khususnya dengan memastikan bahwa tanah yang akan dibeli tidak terikat dengan hak tanggungan. Pengertian ini dapat dilakukan melalui kantor pertanahan setempat atau dengan meminta bantuan dari notaris atau PPAT untuk memverifikasi status hukum tanah

---

<sup>8</sup> Frieda Sofi Andrian et al., "MENJADI AGUNAN DI BANK ( STUDI AKTA NOTARIS / PPAT KABUPATEN BOYOLALI )," 2022.

tersebut. Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharapkan lebih proaktif dan bertanggung jawab dalam memberikan informasi lengkap kepada para pihak mengenai status hukum tanah yang terlibat dalam transaksi, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menjadi agunan untuk suatu utang (terbebani hak tanggungan). Ini penting untuk menjaga kepercayaan dan kepastian hukum di setiap proses peralihan hak atas tanah.

Pemerintah melalui lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Hukum dan HAM, perlu meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat mengenai hak tanggungan, fungsi sertifikat tanah, serta pentingnya memeriksa legalitas sebelum melakukan pembelian. Kampanye hukum yang luas dapat menghindari kerugian hukum dan ekonomi di masa depan. Legislator harus mempertimbangkan untuk merevisi atau menambah norma dalam peraturan yang dapat memberikan perlindungan lebih baik bagi pembeli yang beritikad baik. Hal ini dapat dilakukan dengan memperkuat pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun dalam sistem hukum pendaftaran tanah nasional agar hak pembeli tidak semerta-merta kalah dari keberadaan hak tanggungan yang tidak diketahuinya.

Demi terciptanya keadilan hukum, pihak penjual yang terbukti lalai atau sengaja menjual tanah yang masih terikat hak tanggungan tanpa memberi tahu pembeli harus bertanggung jawab secara hukum. Mekanisme pengajuan tuntutan perdata atau melaporkan secara pidana bisa diambil untuk memberikan efek jera serta kompensasi atas kerugian yang dialami pembeli. Diperlukan modernisasi sistem pertanahan berbasis digital yang terhubung secara nasional, sehingga informasi mengenai status hak atas tanah (termasuk beban hak tanggungan) bisa dengan mudah diakses oleh masyarakat dan para pelaku transaksi. Ini akan meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kepercayaan dalam proses jual beli tanah di Indonesia.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Raya, Km, and Telp, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAAN HAK TANGGUNGAN."

Masalah ini menegaskan lemahnya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah yang terbebani hak tanggungan. Sehingga, pembeli perlu lebih berhati-hati dengan memeriksa status hukum tanah secara menyeluruh di kantor pertanahan (BPN) serta melalui notaris atau PPAT sebelum melakukan pembayaran atau menandatangani perjanjian jual beli. Selain itu, undang-undang yang berlaku diharapkan dapat memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, demi menciptakan kepastian dan keadilan hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

## Daftar Pustaka

Adolph, Ralph. "PENJUALAN DI BAWAH TANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PELUNASAN UTANG PADA BANK DI PT.BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN JAKARTA BARAT," 2016, 1–23.

Andrian, Frieda Sofi, Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, and Universitas Muhammadiyah Surakarta. "MENJADI AGUNAN DI BANK ( STUDI AKTA NOTARIS / PPAT KABUPATEN BOYOLALI )," 2022.

Binsneyder, Meike, and Abraham Ferry Rosando. "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 104–19.  
<https://doi.org/10.30996/jhbdc.v3i1.3052>.

Pradana, I Putu Gian Favian Adhi, I Made Suwitra, and I Ketut Sukadana. "Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan." *Jurnal Preferensi Hukum* 1, no. 2 (2020): 128–32.  
<https://doi.org/10.22225/jph.1.2.2349.128-132>.

Raya, Jl, Kaligawe Km, and Semarang Telp. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAAN HAK TANGGUNGAN" 6583584, no. 024 (2022): 6583584.

Tindak, Memahami, Pidana Dan, Pertanggungjawaban Pidana Sebagai, and Syarat Pemidanaan. *Asas-Asas Hukum Pidana MEMAHAMI TINDAK PIDANA DAN PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA SEBAGAI SYARAT PEMIDANAAN*, n.d.

Windradi, Fitri, and Gentur Cahyo Setiono. "Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan." *Transparansi Hukum* 2, no. 1 (2019): 45–

66. <https://doi.org/10.30737/transparansi.v2i1.342>.