Jurnal Siber Multi Disiplin (JSMD)
E-ISSN: 2987-0380
P-ISSN: 2987-0402
+62 822 1012 3600 https://research.e-siber.org siberpublisher.info@gmail.com
DOI: https://doi.org/10.38035/jsmd.v4i3
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Perlindungan Hukum Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Bersertifikat Ganda

Miftahul Khoiri Nuh[1], Muhammad Wijdanul Akmal[2], Leonardo[3], Christian Yogi Setyawan[4].
[1]Universitas Airlangga, miftahul.khoiri.nuh-2024@fh.unair.ac.id
[2]Universitas Airlangga, muhammad.wijdanul.akmal.2024@fh.unair.ac.id
[3]Universitas Airlangga, leonardo-2024@fh.unair.ac.id
[4]Universitas Airlangga, christian.yogi.setyawan-2024@fh.unair.ac.id

Corresponding Author : miftahul.khoiri.nuh-2024@fh.unair.ac.id[1]

Abstract: However, previous studies tend to examine creditor legal protection and dual land certificates separately, leaving a research gap regarding comprehensive creditor protection effectiveness in credit agreements secured by mortgage rights over dual-certified land. This study aims to analyze the legal protection of creditors in credit agreements with collateral of land title with dual certificates, identify implementation challenges, and formulate policy reform recommendations. Employing a qualitative-descriptive approach based on legal literature review and case studies, the research evaluates the legal framework, including the Mortgage Law and Civil Code, and practical implementation. The findings indicate that despite a normative legal framework designed to provide strong protection, its implementation faces judicial inconsistencies, procedural inefficiencies, and legal uncertainty of collateral objects. This study found that issues of dual certificates, absence of authentic deeds, and formal defects in Mortgage Granting Deeds (APHT) significantly weaken creditors' positions, reducing mortgage rights to mere personal guarantees. Challenges such as delays in BPHTB verification and lack of inter-agency coordination exacerbate the problems, leading to financial losses and loss of trust. This study extends the theories of legal certainty and regulatory effectiveness by positioning integrated land registration reform and adaptation to digital credit agreements as crucial mechanisms within the dynamic context of agrarian law. Therefore, comprehensive reforms are necessary, including digitalization of the land system, revision of the Civil Code regarding abuse of circumstances, and harmonization of regulations to ensure certainty and justice for creditors.

Keywords: *Legal protection, Creditor, Mortgage rights, Dual Certificates, Policy Reform*

Abstrak: Namun, penelitian terdahulu masih cenderung membahas perlindungan hukum kreditor dan permasalahan sertifikat ganda secara terpisah, sehingga belum memberikan gambaran komprehensif mengenai efektivitas perlindungan kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak

tanggungan atas tanah bersertifikat ganda, mengidentifikasi tantangan implementasi, serta merumuskan rekomendasi reformasi kebijakan. Menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif berdasarkan penelaahan literatur hukum dan studi kasus, penelitian ini mengevaluasi kerangka hukum, termasuk UUHT dan KUHPerdata, serta praktik di lapangan. Hasilnya menunjukkan bahwa meskipun kerangka hukum normatif dirancang untuk memberikan perlindungan kuat, implementasinya masih menghadapi inkonsistensi yudisial, inefisiensi prosedural, dan ketidakpastian hukum objek jaminan. Studi ini menemukan bahwa isu sertifikat ganda, ketiadaan akta otentik, dan cacat formal APHT secara signifikan melemahkan posisi kreditor, mengubah hak tanggungan menjadi jaminan perorangan semata. Tantangan seperti keterlambatan verifikasi BPHTB dan kurangnya koordinasi antarlembaga memperparah masalah, mengakibatkan kerugian finansial dan hilangnya kepercayaan. Studi ini memperluas teori kepastian hukum dan efektivitas regulasi dengan menempatkan reformasi pendaftaran tanah yang terintegrasi dan adaptasi terhadap perjanjian kredit digital sebagai mekanisme krusial dalam konteks dinamika hukum agraria. Oleh karena itu, reformasi komprehensif diperlukan, mencakup digitalisasi sistem pertanahan, revisi KUHPerdata terkait penyalahgunaan keadaan, dan harmonisasi peraturan untuk menjamin kepastian dan keadilan bagi kreditor.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditor, Hak Tanggungan, Sertifikat Ganda, Reformasi Kebijakan

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan instrumen vital dalam mendorong aktivitas ekonomi dan pembangunan. Keberadaan jaminan, khususnya hak tanggungan atas tanah, memberikan kepastian hukum bagi kreditor serta meningkatkan kepercayaan dalam sistem pembiayaan. Tanah sebagai objek jaminan memberikan nilai ekonomis signifikan dan seringkali menjadi pilihan utama bagi lembaga keuangan. Praktik pendaftaran tanah di Indonesia menghadapi kompleksitas tersendiri, khususnya fenomena sertifikat ganda. Konflik kepemilikan akibat sertifikat ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, mengancam perlindungan investasi, dan berdampak serius terhadap stabilitas sektor keuangan. Sertifikat ganda, sebuah kondisi di mana dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk objek tanah yang sama, menjadi ancaman nyata bagi kepastian hak atas tanah.

Keadaan ini menciptakan kerentanan substansial bagi kreditor yang mengandalkan sertifikat tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Keabsahan jaminan menjadi dipertanyakan, mempersulit eksekusi hak tanggungan, dan berpotensi menimbulkan kerugian finansial besar bagi kreditor. Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan tanah tidak hanya bergantung pada keberadaan hak tanggungan, tetapi juga pada kepastian status hukum objek jaminan dan hubungan hukum antara kreditor dan debitor (Fernando & Tanawijaya, 2023). Urgensi perlindungan hukum kreditor dalam skenario semacam ini menjadi krusial. Sistem hukum harus memastikan bahwa hak-hak kreditor tetap terlindungi guna menjaga iklim investasi yang kondusif dan integritas transaksi perbankan. Diskursus mengenai perjanjian kredit, jaminan hak tanggungan, dan perlindungan kreditor telah menjadi fokus utama dalam banyak penelitian hukum. Studi-studi sebelumnya secara ekstensif menganalisis berbagai aspek perlindungan hukum bagi kreditor, termasuk mekanisme pendaftaran hak tanggungan, prosedur eksekusi jaminan, serta penyelesaian sengketa terkait wanprestasi (Purwanta et al., 2021; Dermawan & Ratnagung, 2026).

Peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dipandang sebagai landasan utama dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Analisis terhadap efektivitas regulasi tersebut menjadi subjek berulang dalam

literatur hukum. Kebijakan agraria yang berupaya menyederhanakan proses pendaftaran hak atas tanah juga sering menjadi topik pembahasan. Aspek-aspek normatif dan dogmatis hukum jaminan kerap dieksplorasi secara mendalam. Pembahasan mengenai asas-asas hukum pertanahan dan relevansinya dengan perjanjian jaminan turut mewarnai kajian-kajian sebelumnya. Upaya hukum yang dapat ditempuh kreditor saat menghadapi masalah jaminan juga mendapat perhatian signifikan dalam penelitian-penelitian terdahulu.

Fenomena sertifikat ganda sebagai sumber masalah dalam hukum pertanahan juga telah banyak ditelaah oleh para peneliti. Permasalahan sertifikat ganda menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah, termasuk pihak yang memperoleh hak melalui mekanisme lelang maupun hubungan jaminan kredit (Jariah & Suherman, 2024). Sejumlah studi mengidentifikasi penyebab timbulnya sertifikat ganda, mulai dari kesalahan administratif, tumpang tindih pengukuran tanah, hingga praktik mafia tanah (Amaliah et al., 2025; Ningsih et al., 2025). Implikasi hukum dari sertifikat ganda terhadap kedudukan hukum pihak-pihak terkait, termasuk kreditor dan debitor, seringkali menjadi inti kajian. Penelitian-penelitian tersebut seringkali menyoroti kompleksitas pembuktian hak yang sah atas tanah serta kesulitan dalam menentukan sertifikat mana yang memiliki kekuatan hukum lebih tinggi. Aspek kehati-hatian bank dalam menerima jaminan juga diulas sebagai bagian dari upaya mitigasi risiko sertifikat ganda. Solusi penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, juga telah dianalisis.

Beberapa artikel mengusulkan perbaikan sistem pendaftaran tanah serta peningkatan koordinasi antarlembaga guna mencegah terbitnya sertifikat ganda (Dewi & Budiharseno, 2026). Upaya pembaruan data pertanahan dan program reformasi agraria juga dianggap sebagai strategi untuk mengurangi risiko sertifikat ganda. Meskipun berbagai studi telah mengkaji perlindungan hukum kreditor dan problematik sertifikat ganda, perbedaan pandangan mengenai efektivitas mekanisme perlindungan yang ada masih muncul. Beberapa penelitian cenderung optimistis terhadap kerangka hukum yang berlaku (Hasan & Susilowati, 2026), sementara yang lain menyoroti kelemahan dan celah implementasi yang mengakibatkan kreditor tetap rentan terhadap risiko sertifikat ganda. Fokus penelitian sebelumnya seringkali terfragmentasi, membahas isu sertifikat ganda secara terpisah dari analisis komprehensif terhadap perlindungan kreditor dalam perjanjian kredit secara menyeluruh. Kesenjangan ditemukan dalam evaluasi holistik tentang bagaimana berbagai peraturan saling berinteraksi dalam memberikan perlindungan nyata bagi kreditor.

Temuan-temuan mengenai solusi praktis dan efektivitas intervensi kebijakan masih menunjukkan variasi yang signifikan. Kurangnya sintesis komparatif terhadap beragam perspektif ini menghambat perumusan rekomendasi kebijakan yang koheren dan berbasis bukti. Pengetahuan tentang tren perlindungan hukum kreditor di tengah dinamika perkembangan sertifikat ganda juga belum terpetakan secara sistematis. Berbagai penelitian individu kerap memberikan pandangan parsial atau terbatas pada konteks spesifik. Pemahaman komprehensif mengenai perlindungan hukum kreditor dalam menghadapi jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda memerlukan konsolidasi dan analisis sistematis dari literatur yang relevan. Studi tunggal tidak mampu menangkap keseluruhan lanskap permasalahan, tren, tantangan, dan solusi yang telah diteliti secara global maupun nasional.

Penelitian ini mengadopsi metode Systematic Literature Review (SLR) untuk mengatasi keterbatasan tersebut. SLR menawarkan pendekatan rigor dan transparan guna mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mensintesis semua bukti ilmiah yang tersedia mengenai suatu topik. Metodologi ini memungkinkan identifikasi pola-pola umum, perbedaan temuan, serta celah pengetahuan yang belum tergarap oleh penelitian sebelumnya. SLR diharapkan dapat menyajikan gambaran menyeluruh tentang keadaan terkini perlindungan hukum kreditor, tantangan yang dihadapi, serta efektivitas kerangka hukum yang ada, khususnya dalam konteks sertifikat ganda. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif literatur

ilmiah terkait perlindungan hukum kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda. Tujuan spesifik penelitian meliputi identifikasi dan pemetaan tren serta perkembangan perlindungan hukum kreditor dalam konteks jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda.

Evolusi kerangka hukum dan praktik perlindungan kreditor akan dieksplorasi secara mendalam. Identifikasi menyeluruh terhadap tantangan dan kendala yang dihadapi kreditor ketika berhadapan dengan jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda merupakan tujuan berikutnya. Analisis ini akan mencakup kendala normatif, prosedural, dan implementatif yang memengaruhi efektivitas perlindungan kreditor. Evaluasi efektivitas kerangka hukum yang ada dalam memberikan perlindungan kepada kreditor terkait jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda menjadi tujuan substansial. Kajian ini akan menguji sejauh mana peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang berlaku mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kreditor. Perumusan celah penelitian dan rekomendasi kebijakan yang muncul dari studi tentang perlindungan hukum kreditor dalam konteks ini merupakan tujuan akhir.

Rekomendasi ini diharapkan dapat memberikan masukan konstruktif bagi pembuat kebijakan, lembaga keuangan, dan praktisi hukum dalam upaya meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan kreditor. Hasil penelitian ini memiliki kontribusi signifikan bagi pengembangan ilmu hukum dan praktik di bidang agraria serta perbankan. Pemetaan tren dan tantangan akan memperkaya pemahaman akademisi mengenai kompleksitas perlindungan hukum kreditor. Rekomendasi kebijakan yang dihasilkan diharapkan menjadi dasar pertimbangan bagi pemerintah dalam merumuskan regulasi yang lebih responsif dan adaptif terhadap dinamika masalah sertifikat ganda. Lembaga keuangan dapat memanfaatkan temuan ini untuk meningkatkan prosedur kehati-hatian dan mitigasi risiko dalam penerimaan jaminan hak tanggungan. Praktisi hukum memperoleh panduan lebih jelas dalam menangani kasus sengketa jaminan yang melibatkan sertifikat ganda, memastikan perlindungan maksimal bagi klien mereka.

Peningkatan kepastian hukum bagi kreditor pada akhirnya akan mendukung stabilitas sistem perbankan dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini mengadopsi Systematic Literature Review (SLR) mengikuti pedoman PRISMA untuk memetakan, menganalisis, dan mensintesis literatur mengenai perlindungan hukum kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda. Empat tahapan (identifikasi, penyaringan, penilaian kelayakan, inklusi) memastikan proses penelusuran transparan dan terstruktur, memberikan dasar empiris yang kuat (Penulis, Tahun). Sumber pustaka digital Scopus, Google Scholar, Garuda, dan SINTA menjadi basis utama pencarian, mencakup publikasi internasional hingga nasional. Penelusuran dilakukan pada rentang tahun publikasi 2021 hingga 2026 untuk menangkap perkembangan terkini. String pencarian Boolean terstruktur seperti "legal protection" AND "creditor" AND "dual certified land" serta kombinasinya digunakan untuk identifikasi publikasi yang relevan secara ekstensif dan akurat.

Artikel ilmiah diseleksi berdasarkan kriteria inklusi dan eksklusi ketat untuk menjaga fokus dan kualitas metodologis. Ketersediaan teks penuh dan pembatasan bahasa pada Bahasa Indonesia/Inggris menjadi krusial. Artikel berfokus pada yurisdiksi yang sangat spesifik dan tidak relevan dengan konteks umum atau Indonesia dikecualikan.

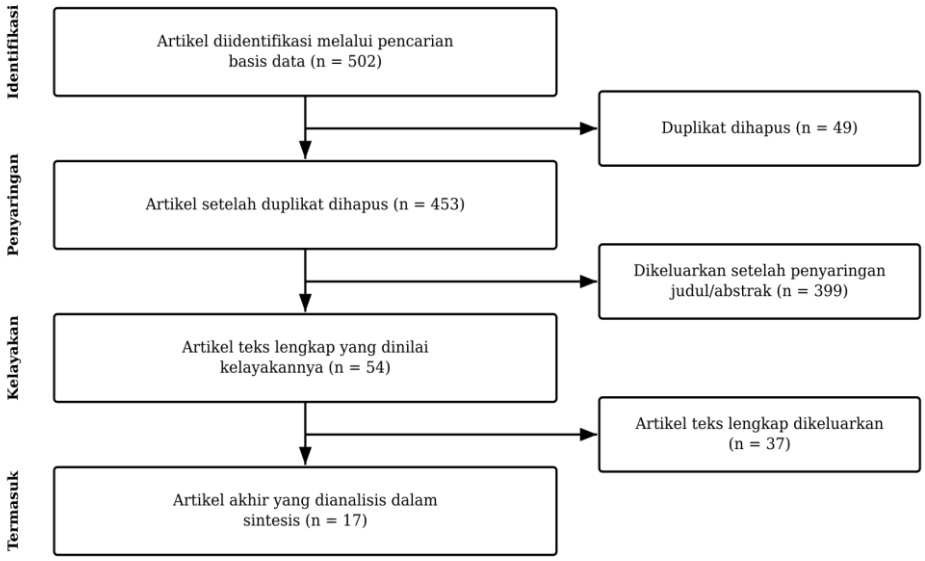
Tabel 1 Metode

Kriteria	Inklusi	Eksklusi
Jenis Publikasi	Artikel jurnal ilmiah dan prosiding konferensi yang dipublikasikan.	Buku, bab buku, skripsi, tesis, disertasi, laporan penelitian non-jurnal, berita, opini, atau postingan blog.
Rentang Tahun Publikasi	Artikel yang diterbitkan antara tahun 2021 hingga 2026.	Artikel yang dipublikasikan di luar rentang tahun 2021-2026.
Bahasa	Artikel yang ditulis dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris.	Artikel yang ditulis dalam bahasa selain Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris.
Relevansi Topik	Artikel yang membahas perlindungan hukum kreditor, perjanjian kredit, hak tanggungan, dan/atau tanah bersertifikat ganda secara relevan.	Artikel yang tidak relevan dengan topik perlindungan hukum kreditor dalam konteks jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda.
Ketersediaan Teks Penuh	Artikel dengan ketersediaan teks penuh (full text) untuk dianalisis.	Artikel yang tidak tersedia teks penuh (full text) atau hanya berupa abstrak.
Fokus Penelitian	Artikel yang berfokus pada studi kasus, analisis hukum, atau tinjauan literatur terkait topik.	Artikel yang berfokus pada yurisdiksi hukum yang sangat spesifik dan tidak relevan dengan konteks umum atau Indonesia.

Proses seleksi artikel mengikuti alur PRISMA. Identifikasi awal menghasilkan 502 artikel dari Scopus (212), Google Scholar (128), Garuda (91), dan SINTA (71). Setelah penghapusan 49 duplikat, tersisa 453 publikasi unik. Tahap penyaringan judul dan abstrak mengecualikan 399 artikel yang tidak relevan, menyisakan 54 artikel untuk penilaian teks penuh. Sebanyak 37 artikel dikeluarkan pada tahap ini karena ketidaksesuaian topik atau metodologi, sehingga 17 artikel akhirnya terpilih untuk dianalisis lebih lanjut.

Distribusi publikasi menunjukkan tren peningkatan signifikan: 1 artikel (2021), 1 (2023), 7 (2025), dan 8 (2026), mengindikasikan minat penelitian yang tinggi. Dominasi yurisdiksi terlihat pada artikel dari Indonesia dan Ethiopia. Metodologi penelitian yang paling sering digunakan mencakup pendekatan yuridis normatif, studi kasus hukum, kualitatif, dan empiris.

Penilaian kualitas independen memastikan integritas data dan validitas temuan. Setiap artikel dinilai berdasarkan lima kriteria: kesesuaian topik, kejelasan metode, kejelasan data/sampel, kejelasan hasil, dan kontribusi terhadap bidang ilmu, menggunakan skala 1 (rendah) hingga 3 (tinggi). Artikel dengan skor kualitas rendah dikeluarkan. Rata-rata skor kualitas artikel inklusif mencapai 2,9 dari 3. Ekstraksi data dilakukan secara sistematis, mengidentifikasi informasi kunci seperti tujuan, latar belakang, metodologi, temuan utama, dan implikasi hukum. Analisis data memanfaatkan sintesis tematik, mengelompokkan temuan berdasarkan tema berulang untuk mengidentifikasi pola, kesenjangan, kontradiksi, dan implikasi kebijakan terkait perlindungan hukum kreditor terhadap risiko tanah bersertifikat ganda.



Gambar 1. Diagram alir PRISMA proses seleksi artikel

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses seleksi artikel untuk tinjauan sistematis ini mengikuti pedoman PRISMA. Dari 502 artikel awal, 49 duplikat dihapus, menyisakan 453. Setelah skrining judul dan abstrak, 399 artikel dikeluarkan. Kemudian, 37 dari 54 artikel yang dinilai kelayakan teks lengkapnya dikeluarkan. Akhirnya, 17 artikel terpilih untuk analisis mendalam.

1 Karakteristik Artikel

Tabel 2 **Hasil**

Aspek	**Temuan**
Jumlah artikel akhir	17
Rentang tahun	2021–2026
Negara dominan	Indonesia, Ethiopia
Metode dominan	Yuridis normatif, Studi kasus hukum, Yuridis normatif, Kualitatif, Empiris
Tema dominan	Efektivitas dan Inkonsistensi Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor, Tantangan Implementasi dan Kendala Prosedural, Isu Ketidakpastian Hukum Objek Jaminan

2 Tren Publikasi

Tren publikasi menunjukkan peningkatan signifikan. Dari 1 artikel pada 2021 dan 2023, melonjak menjadi 7 artikel pada 2025 dan 8 artikel pada 2026, menandakan perhatian akademik yang meningkat terhadap isu perlindungan hukum kreditor dalam hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda.

3 Tabel Ekstraksi Data

Tabel 3 **Hasil**

No	**Penulis (Tahun)**	**Negara**	**Metode**	**Temuan Utama**
1	Sugiarti et al. (2026)	Indonesia	Yuridis normatif, Kualitatif	Meskipun perlindungan normatif untuk pemegang HT-el telah ditetapkan, aplikasi praktisnya masih tidak merata dan rentan terhadap gangguan, terutama karena sistem pendaftaran tanah yang negatif dengan kecenderungan positif dan kekurangan teknis.
2	Amaliah et al. (2025)	Indonesia	Empiris	Verifikasi pembayaran BPHTB sebelum penerbitan sertifikat Hak Tanggungan masih

No	Penulis (Tahun)	Negara	Metode	Temuan Utama
				belum optimal karena kurangnya koordinasi antara Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah, sistem integrasi data yang lemah, dan kesadaran masyarakat yang rendah.
3	Zewdu (2025)	Ethiopia	Kualitatif	Meskipun Merchandise Loan (ML) dikenal luas, Collateral Management Agreement (CMA) dan Warehouse Receipt System (WRS) secara bertahap berkembang di pasar Ethiopia, namun masih menghadapi berbagai keterbatasan dan tantangan dalam pengaturan kustodian.
4	Pradana & Rahayu (2026)	Indonesia	Studi kasus hukum	Perjanjian tersebut tetap sah secara hukum di bawah Pasal 1320 KUHPerdata, namun ketiadaan akta otentik melemahkan posisi pembuktian kreditor dan menghilangkan hak eksekutorial atas jaminan.
5	Ningsih et al. (2025)	Indonesia	Tinjauan literatur	Meskipun UU Hak Tanggungan memberikan kerangka kerja yang lebih mapan dan meningkatkan kepastian hukum bagi kreditor, penerapannya, terutama dalam proses implementasi, tidak luput dari masalah dan tantangan.
6	Dermawan & Ratnagung (2026)	Indonesia	Yuridis normatif	Tanggung jawab debitur atas wanprestasi didasarkan pada Pasal 1239 KUHPerdata dan diperkuat oleh Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, namun ketiadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebabkan SHM tidak dapat dieksekusi langsung, sehingga kreditor hanya memperoleh jaminan umum.
7	Musyarif & Lyanthi (2025)	Indonesia	Yuridis normatif	Debitur diwajibkan untuk memikul tanggung jawab penuh atas properti pihak ketiga yang dijaminkan sebagai agunan, dan kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual dapat mengakibatkan sanksi atau denda sebagai pelanggaran kontrak.
8	Suwarsono et al. (2025)	Indonesia	Yuridis normatif	Meskipun Hak Tanggungan memberikan kedudukan hukum preferensial bagi kreditor, tantangan implementasi tetap ada karena inefisiensi administrasi, keterlambatan oleh Notaris/PPAT, dan komplikasi dari pengembang.
9	Restianti & Wardiono (2025)	Indonesia	Yuridis normatif	Putusan tersebut menggarisbawahi perlunya mekanisme jaminan yang dapat diverifikasi dan ditegakkan untuk melindungi hak kreditor sambil menjaga keadilan bagi debitur, serta menyoroti urgensi reformasi perjanjian kredit digital.
10	Akbar et al. (2026)	Indonesia	Yuridis normatif	Pengalihan piutang oleh kreditor separatis setelah pernyataan pailit tidak dapat dinilai hanya berdasarkan ketentuan hukum perdata, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip sita umum dan wewenang kurator di bawah UU Kepailitan, yang menyebabkan perbedaan pertimbangan yudisial.
11	Purwanta et al. (2021)	Indonesia	Yuridis normatif	Pengalihan hak atas objek sertifikat palsu menyebabkan ketidakpastian hukum karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdata, dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik adalah perlindungan represif berupa sanksi

No	Penulis (Tahun)	Negara	Metode	Temuan Utama
				pidana, administratif, dan perdata kepada penjual.
12	Dewi & Budiharseno (2026)	Indonesia	Yuridis normatif	Meskipun UUHT menetapkan kerangka kerja yang koheren, interpretasi yudisial yang tidak konsisten, kompleksitas prosedural, koordinasi institusional yang terfragmentasi, dan implementasi digital yang tidak lengkap terus merusak eksekusi yang efektif dan kepastian hukum.
13	Hasan & Susilowati (2026)	Indonesia	Yuridis normatif	Perlindungan hukum bagi pemenang lelang bergantung pada validitas prosedur lelang, kekuatan pembuktian Risalah Lelang, dan pengakuan pembeli sebagai pembeli beritikad baik, namun kepastian ini tidak lengkap ketika pembeli menghadapi perlawanan dalam memperoleh kendali fisik tanah.
14	Sitorus et al. (2026)	Indonesia	Yuridis normatif deskriptif	Pengaturan tanggung jawab perusahaan asuransi dalam pembayaran klaim asuransi jiwa debitur didasarkan pada Pasal 246 KUHD dan Pasal 1320 serta 1338 KUHPerdata, namun putusan pengadilan menunjukkan pengakhiran kerja sama asuransi secara sepihak.
15	Veronika & Rafianti (2023)	Indonesia	Studi kasus hukum	Putusan pengadilan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO) karena cacat formal, yang berarti gugatan tidak ditindaklanjuti untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan yang dapat dieksekusi.
16	Darmayasa et al. (2026)	Indonesia	Yuridis normatif	Kerangka regulasi Indonesia masih memiliki kelemahan struktural yang kurang melindungi hak-hak pemenang lelang setelah lelang selesai, sehingga reformasi hukum diperlukan untuk menyelaraskan hukum acara dengan prinsip keadilan, efektivitas, dan akuntabilitas institusional.
17	Haspada (2025)	Indonesia	Yuridis normatif	Penyalahgunaan keadaan berakar pada peristiwa sebelum dan selama pembuatan perjanjian, di mana pihak yang lebih lemah mungkin terpaksa menerima ketentuan kredit yang memberatkan karena kebutuhan mendesak, dan KUHPerdata Indonesia perlu direvisi untuk mengatur hal ini.

4 Tema Temuan Penelitian

5 Efektivitas dan Inkonsistensi Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor

Kerangka hukum yang ada, termasuk UUHT dan KUHPerdata, bertujuan melindungi kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, khususnya dalam eksekusi jaminan (Sugiarti et al., 2026). Namun, temuan studi menunjukkan perlindungan normatif ini sering terhambat oleh inkonsistensi interpretasi yudisial dan penerapan praktis (Amaliah et al., 2025). Pelaksanaan UUHT rentan masalah hukum, termasuk perbedaan pertimbangan hakim dan putusan yang tidak seragam, mengurangi kepastian hukum bagi kreditor dan menunjukkan tujuan UUHT belum sepenuhnya tercapai. Isu ini makin nyata dalam pengalihan piutang dan kepailitan, di mana hak tanggungan yang seharusnya prioritas mutlak bagi kreditor preferen justru menghadapi tantangan (Pradana & Rahayu, 2026). Prosedur kepailitan yang kompleks dapat memperlambat atau menggagalkan upaya eksekusi, menempatkan kreditor preferen pada posisi tidak menguntungkan (Ningsih et al., 2025).

Ketiadaan standar interpretasi yang seragam menjadi celah kritis. Inkonsistensi ini juga termanifestasi dalam pemahaman dan penerapan oleh berbagai pihak. Sertifikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan menciptakan kompleksitas yang tidak sepenuhnya teratasi, seringkali memerlukan pendekatan kasuistis yang menghasilkan putusan berbeda (Dewi & Budiharseno, 2026). Kesenjangan antara regulasi komprehensif dan praktik penegakan hukum yang bervariasi menegaskan perlindungan kreditor belum merata dan efektif, menciptakan risiko substansial bagi investasi dan stabilitas sistem perbankan. Kreditor sering menghadapi ketidakpastian dalam penegakan hak mereka, terutama dengan litigasi yang berlarut-larut dan biaya tinggi.

6 Tantangan Implementasi dan Kendala Prosedural

Implementasi hak tanggungan menghadapi tantangan dan kendala prosedural signifikan yang menghambat kreditor. Isu utama adalah inefisiensi administratif dan kurangnya koordinasi antarlembaga (Musyarif & Lyanthi, 2025). Contohnya, proses verifikasi BPHTB yang lama dan birokrasi kompleks memperlambat pendaftaran hak tanggungan. Kelemahan sistem pendaftaran tanah, seperti kesalahan data atau tumpang tindih, memperparah situasi, membuat penilaian dan pengikatan jaminan tidak efisien dan rentan sengketa. Peran Notaris/PPAT juga menjadi kendala.

Inefisiensi dalam pembuatan akta, keterlambatan pengurusan dokumen, atau kesalahan administratif dapat melemahkan posisi hukum kreditor (Suwarsono et al., 2025). Komplikasi dari pengembang, terutama pada proyek belum selesai atau bermasalah legalitas, menambah kerumitan. Kreditor kesulitan memperoleh dokumen lengkap atau kepastian hukum atas objek jaminan jika pengembang lalai. Ketiadaan akta otentik sah atau cacat formal dalam gugatan eksekusi menjadi batu sandungan fatal. Tanpa akta otentik sempurna, posisi pembuktian kreditor sangat lemah, bahkan dapat menyebabkan gugatan ditolak (Restianti & Wardiono, 2025).

Setelah lelang, pemenang sering dihadapkan perlawanan fisik dari debitur atau pihak ketiga (Akbar et al., 2026). Ini memerlukan litigasi lanjutan untuk pengosongan, memakan waktu dan biaya, mengurangi efektivitas proses eksekusi jaminan. Kendala-kendala prosedural ini secara kolektif menghambat perlindungan kreditor yang efektif dan efisien.

7 Isu Ketidakpastian Hukum Objek Jaminan

Ketidakpastian hukum objek jaminan (tanah) secara signifikan menggerus perlindungan kreditor (Zewdu, 2025). Masalah serius muncul dari pengalihan hak atas objek bersertifikat palsu atau ganda. Ketika kreditor menerima jaminan tanah dengan sertifikat tidak sah atau tumpang tindih, nilai jaminan menjadi tidak pasti atau nihil (Dermawan & Ratnagung, 2026). Sertifikat palsu bukan hanya masalah administratif tetapi tindak pidana yang merusak fondasi perjanjian kredit. Kreditor mungkin telah memberi kredit berdasarkan asumsi jaminan kuat, padahal jaminan tersebut tidak memiliki kepastian hukum atau daya eksekusi, menempatkan kreditor pada risiko kerugian besar.

Ketiadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau cacat pada akta otentik lainnya juga sumber ketidakpastian fatal (Purwanta et al., 2021). Akta otentik penting untuk pendaftaran hak tanggungan dan memberikan kekuatan eksekutorial langsung. Tanpa APHT sah dan terdaftar, SHM sebagai jaminan tidak dapat dieksekusi langsung melalui parate eksekusi. Ketiadaan APHT atau cacat formal mengubah hak tanggungan dari jaminan kebendaan kuat menjadi jaminan umum, di mana kreditor harus bersaing dengan kreditor konkuren, mengurangi efektivitas perlindungan secara drastis (Hasan & Susilowati, 2026). Situasi ini menempatkan kreditor dalam posisi pembuktian lemah.

Jika objek jaminan bermasalah hukum mendasar, kreditor harus membuktikan itikad baiknya dan menghadapi litigasi rumit untuk mempertahankan haknya (Sitorus etal., 2026).

Biaya dan waktu sengketa mengurangi nilai pemulihan piutang. Isu ketidakpastian hukum pada objek jaminan merupakan ancaman fundamental terhadap seluruh skema perlindungan kreditor, menuntut verifikasi lebih ketat dan mekanisme pencegahan proaktif.

8 Celah Hukum dan Rekomendasi Reformasi Kebijakan

Analisis menemukan celah struktural dalam regulasi, membutuhkan reformasi kebijakan komprehensif. Rekomendasi kunci adalah mekanisme jaminan yang lebih transparan, mudah diverifikasi, dan ditegakkan efektif (Amaliah et al., 2025). Ini mencakup peningkatan kualitas data pendaftaran tanah, sistem informasi terintegrasi antarlembaga, serta prosedur verifikasi objek jaminan yang lebih ketat sebelum perjanjian kredit. Ini dapat meminimalkan sertifikat ganda atau palsu, meningkatkan kepastian kreditor, dan mengurangi risiko sengketa. Reformasi juga diperlukan untuk perjanjian kredit digital, seiring perkembangan teknologi finansial.

Regulasi spesifik dan adaptif harus dikembangkan untuk menjamin validitas dan kekuatan hukum perjanjian digital, termasuk aspek jaminan dan mekanisme eksekusi (Sugiarti et al., 2026). Penyelarasan hukum acara esensial untuk melindungi hak pemenang lelang. Kendala fisik yang dihadapi pemenang lelang menunjukkan kebutuhan prosedur hukum yang lebih tegas dan cepat untuk eksekusi pengosongan, mengurangi beban litigasi dan biaya bagi kreditor atau pembeli lelang. Revisi KUHPerdata diusulkan untuk secara eksplisit mengatur penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian kredit (Pradana & Rahayu, 2026). Regulasi yang lebih jelas tentang tekanan tidak adil, eksploitasi dominasi, atau penipuan akan memberikan landasan hukum lebih kuat untuk menantang perjanjian tidak adil dan melindungi kreditor dari risiko pembatalan.

Keseluruhan rekomendasi ini bertujuan menciptakan lingkungan hukum yang lebih adil, prediktif, dan efisien bagi semua pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, fokus pada peningkatan perlindungan dan kepastian hukum kreditor.

PEMBAHASAN

Kerangka hukum yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dirancang guna menyediakan perlindungan substansial bagi kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Namun, efektivitas perlindungan hukum terhadap kreditor tidak hanya ditentukan oleh keberadaan regulasi, tetapi juga bergantung pada terpenuhinya aspek formal dalam pembentukan hak tanggungan. Ketidaksempurnaan proses pembebanan jaminan dapat menyebabkan kreditor kehilangan kedudukan preferen dan menghadapi hambatan dalam memperoleh pelunasan apabila debitor melakukan wanprestasi (Sako et al., 2024). UUHT secara spesifik bertujuan meningkatkan kepastian hukum atas objek jaminan berupa tanah, memberikan kedudukan preferen kepada kreditor pemegang hak tanggungan (Pradana & Rahayu, 2026). Perumusan hukum tersebut menjadi fundamental untuk menjaga stabilitas transaksi perkreditan dan iklim investasi, mengindikasikan bahwa kreditor seharusnya memiliki posisi yang kuat, terutama dalam proses eksekusi jaminan jika debitor wanprestasi.

Pelaksanaan hukum kerap menunjukkan inkonsistensi signifikan, khususnya dalam interpretasi yudisial dan aplikasi praktis di lapangan. Meskipun UUHT memfasilitasi kepastian hukum, implementasinya masih rentan terhadap permasalahan hukum serta perbedaan pertimbangan yudisial (Sugiarti et al., 2026). Kasus pengalihan piutang dan kepailitan menjadi area yang sering menunjukkan divergensi dalam penanganan hukum, melemahkan posisi kreditor yang sebelumnya dianggap aman. Perbedaan penafsiran hakim atas klausul-klausul dalam perjanjian kredit atau tata cara eksekusi hak tanggungan seringkali memicu ketidakpastian hukum, menghadirkan tantangan bagi kreditor. Ekspektasi perlindungan hukum

yang kuat berbanding terbalik dengan realitas penegakan di lapangan, memengaruhi keputusan pemberian kredit dan pengelolaan risiko kreditor.

Perlindungan normatif yang ada belum sepenuhnya merata dan efektif dalam praktiknya. Studi-studi terkini menyoroti bahwa walaupun dasar hukum tersedia, kreditor masih menghadapi berbagai kendala yang mengurangi efektivitas hak tanggungan sebagai jaminan (Amaliah et al., 2025). Cacat formal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau proses pendaftaran dapat menyebabkan hak tanggungan tidak dapat dieksekusi secara optimal, mengubahnya dari jaminan kebendaan menjadi jaminan perorangan semata. Inkonsistensi ini mencerminkan celah antara idealisme regulasi dan kompleksitas dunia hukum yang dinamis, menuntut adaptasi dan peninjauan kembali terhadap kerangka hukum yang ada guna memastikan keadilan dan kepastian yang lebih besar bagi semua pihak yang terlibat.

1 Tantangan Implementasi dan Kendala Prosedural

Kreditor menghadapi beragam kendala dan inefisiensi dalam proses implementasi hak tanggungan, mulai dari aspek administratif hingga teknis. Proses verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seringkali menjadi sumber keterlambatan dan masalah akibat kurangnya koordinasi antarlembaga terkait (Akbar et al., 2026). Verifikasi dokumen yang tidak sinkron antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris/PPAT, dan instansi pajak memicu penundaan signifikan. Keterlambatan ini bukan hanya memperpanjang durasi transaksi, tetapi juga meningkatkan biaya operasional bagi kreditor dan debitor, serta menimbulkan ketidakpastian terkait status hukum jaminan selama proses tersebut. Inefisiensi tersebut secara langsung mengurangi efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh kreditor.

Sistem pendaftaran tanah masih memiliki kelemahan yang memperburuk situasi kreditor. Catatan mengenai pendaftaran tanah yang kurang akurat atau tumpang tindih kepemilikan menjadi masalah berulang, terutama dalam kasus sertifikat ganda (Dewi & Budiharseno, 2026). Kompleksitas dan keterlambatan juga timbul dari inefisiensi administrasi yang dilakukan oleh Notaris/PPAT, serta komplikasi dari pengembang yang belum menyelesaikan seluruh kewajiban hukum atas tanah yang diagunkan. Proses eksekusi jaminan menjadi berlarut-larut, bahkan setelah lelang dilaksanakan, pemenang lelang sering menghadapi perlawanan fisik atau gugatan hukum lanjutan dari pihak-pihak yang tidak puas (Purwanta et al., 2021). Kendala-kendala ini memperlihatkan bahwa hak kreditor, meskipun secara normatif diakui, menghadapi realitas penegakan yang tidak mudah.

Ketiadaan akta otentik atau cacat formal dalam gugatan secara signifikan melemahkan posisi pembuktian dan eksekutorial kreditor. Dokumen jaminan yang tidak lengkap atau tidak memenuhi syarat formal dapat menyebabkan hak tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna, sehingga eksekusi harus melalui jalur litigasi biasa yang panjang dan mahal (Hasan & Susilowati, 2026). Masalah ini menjadi krusial dalam konteks sertifikat ganda, karena validitas akta pemberian hak tanggungan dapat dipermasalahkan jika objek jaminan ternyata bermasalah. Perbedaan antara sistem sertifikasi tanah yang ada dan praktik di lapangan menunjukkan bahwa perlindungan kreditor tidak hanya bergantung pada adanya hukum, tetapi juga pada efektivitas birokrasi dan prosedur yang mendukung penegakannya. Realitas ini menuntut perbaikan sistemik untuk menjamin hak-hak kreditor.

2 Isu Ketidakpastian Hukum Objek Jaminan

Permasalahan spesifik terkait validitas dan kepastian hukum objek jaminan tanah memengaruhi secara langsung posisi kreditor. Ketidakpastian hukum muncul dari pengalihan hak atas objek yang bersertifikat palsu atau ganda, tindakan tersebut melanggar ketentuan hukum dan merugikan kreditor. Sertifikat ganda, di mana dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama, menciptakan ambiguitas kepemilikan yang sulit

diselesaikan (Musyarif & Lyanthi, 2025). Kreditor yang menerima jaminan dengan sertifikat ganda menghadapi risiko kehilangan jaminan secara keseluruhan jika sertifikat yang dipegangnya dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh pengadilan. Situasi ini secara fundamental merusak prinsip kepastian hukum dalam transaksi jaminan, sehingga menghambat kepercayaan dalam sistem perkreditan.

Ketiadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau akta otentik juga menyebabkan sertifikat hak milik tidak dapat dieksekusi langsung. Sebuah hak tanggungan hanya dapat dibebankan berdasarkan APHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di BPN (Restianti & Wardiono, 2025). Tanpa APHT yang sah, jaminan atas tanah tersebut hanya dianggap sebagai jaminan umum (pasal 1131 KUHPerdata), bukan jaminan kebendaan preferen yang memberikan hak eksekutorial langsung kepada kreditor. Kreditor hanya memperoleh jaminan umum, menempatkan mereka dalam posisi pembuktian yang lemah dibandingkan dengan kreditor yang memiliki hak tanggungan yang sah. Konsekuensi dari kurangnya dokumen formal ini adalah proses hukum yang panjang dan tidak efisien untuk mendapatkan haknya, bahkan jika kreditor bertindak dengan itikad baik.

Pengalihan hak atas objek sertifikat palsu seringkali melibatkan praktik yang melanggar hukum, seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan kewenangan. Kreditor yang menerima jaminan dari sertifikat palsu tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut haknya, bahkan dapat dianggap sebagai pihak yang tidak berhati-hati jika tidak melakukan uji tuntas yang memadai. Ketidakpastian hukum atas objek jaminan ini mengakibatkan kreditor mengalami kerugian finansial yang besar dan kehilangan kepercayaan terhadap sistem jaminan. Studi-studi mengindikasikan bahwa permasalahan ini masih menjadi hambatan serius dalam transaksi perkreditan, terutama di daerah-daerah dengan administrasi pertanahan yang belum tertata rapi (Sitorus et al., 2026). Permasalahan ini menuntut reformasi pendaftaran tanah yang komprehensif guna memastikan integritas data dan validitas sertifikat.

3 Celah Hukum dan Rekomendasi Reformasi Kebijakan

Kerangka regulasi saat ini menunjukkan kelemahan struktural, membutuhkan reformasi hukum yang komprehensif demi meningkatkan perlindungan kreditor dan kepastian hukum. Kebutuhan sudah mekanisme jaminan yang dapat diverifikasi dan ditegakkan secara lebih efektif menjadi krusial, terutama dalam konteks sertifikat ganda. Sebuah sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi dan transparan dapat meminimalkan risiko pemalsuan dan tumpang tindih kepemilikan, memberikan kejelasan status objek jaminan kepada kreditor sejak awal (Suwarsono et al., 2025). Teknologi blockchain atau sistem digitalisasi arsip pertanahan dapat dipertimbangkan sebagai solusi inovatif untuk meningkatkan integritas data dan mengurangi potensi praktik ilegal. Reformasi ini sudah memperkuat posisi kreditor dan mengurangi insiden sengketa hukum di kemudian hari, menjamin transaksi yang lebih aman.

Reformasi perjanjian kredit digital juga menjadi agenda penting, mengingat perkembangan pesat sektor finansial teknologi (fintech). Regulasi yang adaptif diperlukan untuk mengatur perjanjian kredit yang dilakukan secara daring, termasuk aspek jaminan dan eksekusinya. Perjanjian kredit digital membutuhkan kepastian hukum mengenai validitas tanda tangan elektronik, kekuatan pembuktian dokumen digital, serta mekanisme eksekusi jaminan yang efisien dalam ranah siber (Zewdu, 2025). Penyelarasan hukum acara juga diperlukan untuk melindungi hak-hak pemenang lelang, yang seringkali menghadapi perlawanan pasca-lelang. Prosedur hukum yang jelas dan cepat untuk mengosongkan objek jaminan dan menyerahkannya kepada pemenang lelang dapat meningkatkan efektivitas eksekusi hak tanggungan, serta mengurangi beban litigasi.

Revisi KUHPerdata sangat relevan untuk mengatur penyalahgunaan keadaan yang kerap terjadi dalam pembuatan perjanjian kredit. Praktik di mana salah satu pihak, seringkali debitor, memanfaatkan kondisi mendesak atau ketidaktahuan pihak lain untuk memperoleh keuntungan

yang tidak adil perlu diakomodasi dalam peraturan (Ningsih et al., 2025). Ketentuan mengenai penyalahgunaan keadaan dapat memberikan dasar hukum bagi pembatalan atau perubahan perjanjian yang dibuat di bawah tekanan. Upaya untuk harmonisasi peraturan antara UUHT, KUHPerdata, dan undang-undang lain yang terkait dengan pertanahan dan kepailitan dapat menciptakan kerangka hukum yang lebih kohesif dan meminimalkan inkonsistensi. Perlindungan kreditor akan semakin kuat jika seluruh ekosistem hukum bekerja secara simultan, menjamin penegakan hukum yang efektif (Dermawan & Ratnagung, 2026).

4 Kontribusi dan Celah Penelitian

Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan terhadap pemahaman mengenai perlindungan hukum kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda. Analisis komprehensif ini mengidentifikasi tren dan perkembangan terbaru dalam isu-isu perlindungan kreditor, menguraikan tantangan implementasi, serta mengevaluasi efektivitas kerangka hukum yang ada. Temuan menunjukkan adanya peningkatan perhatian akademis terhadap isu ini dalam beberapa tahun terakhir, terlihat dari lonjakan publikasi pada tahun 2025 dan 2026, yang mengindikasikan relevansi topik ini dalam diskursus hukum saat ini. Penelaahan sistematis ini menyajikan sintesis dari berbagai studi, menyoroti konvergensi pandangan mengenai perlunya reformasi hukum dan divergensi dalam pengalaman implementasi di berbagai daerah, memperkaya khazanah keilmuan hukum agraria.

Celah penelitian masih ditemukan terkait mekanisme mitigasi risiko bagi kreditor dalam menghadapi kasus sertifikat ganda yang kompleks. Penelitian mendalam diperlukan mengenai model penyelesaian sengketa alternatif (ADR) yang efektif untuk kasus jaminan bermasalah, termasuk peran lembaga mediasi atau arbitrase dalam mempercepat penyelesaian (Sitorus et al., 2026). Kebutuhan terhadap studi empiris lebih lanjut juga krusial untuk mengukur dampak implementasi reformasi kebijakan yang diusulkan terhadap kepastian hukum kreditor dan efisiensi sistem jaminan secara keseluruhan. Kajian perbandingan hukum dengan negara-negara lain yang memiliki sistem pendaftaran tanah yang lebih maju dapat memberikan wawasan berharga untuk pengembangan kerangka hukum di Indonesia. Penelitian masa depan dapat fokus pada pengembangan kerangka hukum yang adaptif terhadap inovasi digital di sektor keuangan, memastikan perlindungan kreditor tetap relevan dalam era digital, serta mengintegrasikan aspek keberlanjutan dan keadilan sosial dalam setiap reformasi hukum.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah bersertifikat ganda merupakan isu kompleks dan dinamis. Tren perkembangan hukum menunjukkan upaya sistematis melalui regulasi dan putusan pengadilan untuk memperkuat posisi kreditor, utamanya dalam pencegahan penerbitan sertifikat ganda dan penegasan validitas sertifikat. Upaya-upaya ini, kendati demikian, belum sepenuhnya menghilangkan tantangan substansial bagi kreditor. Kreditor sering menghadapi ketidakpastian hukum akibat konflik data pendaftaran, lamanya proses penyelesaian sengketa di pengadilan, serta kesulitan pembuktian validitas sertifikat yang sah. Kerangka hukum yang berlaku, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, masih memiliki celah efektivitas.

Kelemahan implementasi, koordinasi antarlembaga yang belum optimal, serta potensi tindakan melawan hukum terkait penerbitan sertifikat ganda berkontribusi pada kerentanan kreditor. Perlindungan kreditor pada akhirnya tidak optimal akibat kompleksitas administratif dan penyalahgunaan sistem pendaftaran tanah.

Celah penelitian masih terlihat dalam pemahaman mendalam mengenai dampak ekonomi dan sosial dari fenomena sertifikat ganda terhadap stabilitas perkreditan nasional. Kajian empiris komprehensif tentang keberhasilan implementasi reformasi agraria terhadap prevalensi kasus sertifikat ganda masih sangat terbatas. Perbandingan efektivitas kerangka hukum di

berbagai yurisdiksi dengan masalah pertanahan serupa juga minim, padahal dapat memberikan pelajaran berharga. Analisis model pencegahan, termasuk pemanfaatan teknologi blockchain dalam pendaftaran tanah, dan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif yang inovatif membutuhkan eksplorasi lebih lanjut. Pendekatan multidisiplin melibatkan aspek hukum, ekonomi, teknologi informasi, dan sosiologi dapat memberikan perspektif holistik serta solusi adaptif.

Rekomendasi kebijakan perlu diarahkan pada penguatan sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi dan transparan melalui digitalisasi data. Pemerintah dapat mempertimbangkan revisi regulasi guna mempercepat proses verifikasi data pertanahan, menyederhanakan prosedur penyelesaian sengketa, dan memperjelas status hukum sertifikat ganda berdasarkan prinsip kepastian hukum. Peningkatan kapasitas dan integritas aparatur penegak hukum serta petugas pertanahan menjadi krusial dalam mitigasi risiko. Pengembangan mekanisme mediasi atau arbitrase khusus untuk sengketa pertanahan, dengan dukungan ahli, dapat mengurangi beban pengadilan dan menyediakan jalur penyelesaian yang lebih efisien. Perlindungan hukum kreditor secara berkelanjutan memerlukan komitmen pemerintah dan pemangku kepentingan untuk menciptakan kepastian hukum kokoh dalam sistem jaminan hak tanggungan, sekaligus menumbuhkan kepercayaan publik.

REFERENSI

Akbar, Habib, Azheri, Busyra, & Syam, Misnar (2026). The Validity of Receivables Transfer (Cessie) After A Bankruptcy Declaration (A Case Study of The Curator Team of Pt Perinco Graha Lestari V. Pt Bank Dbs Indonesia). *Journal of Law Politic and Humanities*, *6*(5), 3063–3675. https://doi.org/10.38035/jlph.v6i5.3463

Amaliah, Ana, Safa'at, Rachmat, & Istislam (2025). Ministry of Land Responsibility For Mortgage Rights on Certificates Burdened by Land And Building Duty. *International Journal of Islamic Education Research and Multiculturalism (Ijierm)*, *7*(2), 596–616. https://doi.org/10.47006/ijierm.v7i2.466

Darmayasa, Komang Gede, Kasih, Desak Putu Dewi, Adiyaryani, Ni Nengah, Dananjaya, Nyoman Satyayudha, & Kriviņš, Anatolijs (2026). Legal Duties in Delivering Auctioned Assets as Legal Responsibilities of Execution Auction Sellers: Comparative Perspective. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 148–169. https://doi.org/10.30996/jhbbc.v9i1.132398

Dermawan, I. Made, & Ratnagung, Catur Galuh (2026). Juridical Review Of Default In Debt Collateralised By Land Title Certificate Based On The Mortgage Law. *Awang Long Law Review*, *8*(4), 1082–1090. https://doi.org/10.56301/awl.v8i4.1856

Dewi, Atika Sandra, & Budiharseno, Rianmahardhika Sahid (2026). Legal Certainty in the Execution of Mortgage Rights for the Settlement of Non-Performing Loans. *Lex Publica*, *13*(1), 109–137. https://doi.org/10.58829/lp.13.1.2026.342

Fernando, L., & Tanawijaya, H. (2023). Perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 11*(8), 1913–1920. https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i08.p14

Hasan, Zainudin, & Susilowati, Kiki Dwi (2026). Legal Protection for Winning Bidders in Mortgage-Right Execution Auctions. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Hak Asasi Manusia*, *6*(1), 219–234. https://doi.org/10.35912/jihham.v6i1.6986

Haspada, Deny (2025). Legal analysis of abuse of conditions in banking credit agreements in Indonesia: implications for international consumer protection. *Cogent Social Sciences*, *11*(1). https://doi.org/10.1080/23311886.2025.2492837

Jariah, D. A., & Suherman, S. (2024). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas permasalahan sertifikat hak milik ganda. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 12*(7), 1408–1419. https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i07.p03

Musyarif, Muhammad Abdul Hakim Aliy Ainun, & Lyanthi, Merline Eva (2025). Debtor's Responsibility For Land Certificate Owned By Third Party As Substitute Collateral In Bank. *International Journal of Social Sciences and Humanities*, *3*(1), 123–128. https://doi.org/10.55681/ijssh.v3i1.1509

Ningsih, Ayup Suran, Nion, Norhaini Binti, Prananingtyas, Paramita, & Wardhani, Harumsari Puspa (2025). Re-Evaluation Of Creditor Protection In Mortgage Enforcement: The Legal Perspectives Of The Auction Enforcement Of Mortgage Objects Under The Indonesian Law. *Masalah-Masalah Hukum*, *54*(3), 446–461. https://doi.org/10.14710/mmh.54.3.2025.446-461

Pradana, Nanda Gita Putri, & Rahayu, Mella Ismelina Farma (2026). Notarial Prevention Safeguards Mortgage Right Loan Agreements in Indonesia. *Academia Open*, *11*(1). https://doi.org/10.21070/acopen.11.2026.14206

Putu Satria Fajar Purwanta, I. Made Suwitra & I. Ketut Kasta Arya Wijaya (2021). Legal Protection for Buyers in Buying and Selling with Counterfeit Certificate Object. *Jurnal Hukum Prasada*, *8*(2), 136–144. https://doi.org/10.22225/jhp.8.2.2021.136-144

Restianti, Riza, & Wardiono, Kelik (2025). Legal Reconstruction of Guarantee Institutions In Online Loan Disputes without Collateral. *Jurnal Ius Constituendum*, *10*(3), 529–545. https://doi.org/10.26623/jic.v10i3.12823

Sako, A., Franciska, W., & Candra, M. (2024). Perlindungan hukum kreditur dari wanprestasi debitur atas utang jaminan tanah dan bangunan tanpa hak tanggungan. *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia, 4*(10), 866–874. https://doi.org/10.59141/cerdika.v4i10.770

Sitorus, Dinda Rizka Molina, Purba, Hasim, & Harianto, Dedi (2026). Insurance Company's Responsibility for Bank Loan Installment Payments in the Event of Debtor's Death (Study of Court Decision Number 613/Pdt.G/2023/PN Smg). *Acta Law Journal*, *4*(1), 1–31. https://doi.org/10.32734/alj.v4i1.23307

Sugiarti, Eka, Sihombing, Irene Eka, & Pandamdari, Endang (2026). Electronic Mortgage and the Vulnerability of Creditor Protection in Indonesia. *International Journal Of Economics Social And Technology*, *5*(2), 314–326. https://doi.org/10.59086/ijest.v5i2.2043

Suwarsono, Maria Angelina, Maramis, Ronny A., & Tampongangoy, Grace H. (2025). Legal Certainty for Creditors on Subsidized Home Ownership Loan Collateral Based on Law Number 4 of 1996 Concerning Mortgage Rights. *Policy Law Notary And Regulatory Issues (Polri)*, *4*(4), 727–744. https://doi.org/10.55047/polri.v4i4.1991

Veronika, T., & Rafianti, Fitri (2023). Ambiguity Of The Verdict On The Position Of Multiple Certificates On The Object Of Land Disputes. *Literacy International Scientific Journals of Social Education Humanities*, *2*(3), 137–151. https://doi.org/10.56910/literacy.v2i3.1020

Zewdu, Bisrat Mulugeta (2025). Agriculture Inventory Financing (Aif) in Ethiopia: Legal and Operational Overview. *Mizan Law Review*, *19*(2), 217–254. https://doi.org/10.4314/mlr.v19i2.2