

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG
BERITIKAD BAIK ATAS GUGATAN PIHAK KE TIGA
TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
DIATAS SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DI DASARI OLEH PERJANJIAN *NOMINEE***

***LEGAL PROTECTION FOR BONA FIDE CREDITORS AGAINST
THIRD-PARTY LAWSUITS TOWARD THE DEED OF GRANT
OF MORTGAGE ON FREEHOLD TITLE CERTIFICATES
BASED ON NOMINEE AGREEMENTS***

TESIS

**Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mengikuti
Seminar Hasil Penelitian Tesis Pada Program Magister Kenotariatan**

**Oleh
Muhammad Rizki Riansyah
NPM : 228100065**

**Dibawah Bimbingan:
Dr. Sayid Muhammad Rifki Noval, SH., MH.**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2026**

ABSTRAK

Akibat praktik perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sertifikat hak milik yang dijadikan objek Hak Tanggungan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan tersebut menimbulkan kerugian bagi kreditor, karena jaminan kebendaan berupa hak atas tanah kehilangan kekuatan hukum sebagai alat pelunasan utang debitor. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi perlindungan hukum terhadap kreditor yang beritikad baik atas gugatan pihak ketiga terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di atas sertifikat hak milik atas tanah yang didasari oleh perjanjian *nominee*, serta keabsahan hukum APHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah yang didasari oleh perjanjian *nominee*.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis dengan metode pendekatan Yuridis Normatif yang terdiri dari beberapa pendekatan yaitu: pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan analitis (*Analytical Approach*), pendekatan kasus (*Case Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan atau *library research*, alat yang digunakan untuk menunjang Teknik pengumpulan data tersebut yaitu dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku dan jurnal. Analisis data dalam penelitian ini dilaksanakan dengan cara yuridis kualitatif.

Hasil penelitian yang didapat yaitu bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor yang beritikad baik atas gugatan pihak ketiga terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan di atas sertifikat hak milik yang didasarkan pada perjanjian *nominee* pada prinsipnya tetap diberikan sepanjang kreditor memperoleh Hak Tanggungan sesuai prosedur hukum yang berlaku dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan hanya melakukan pemeriksaan berdasarkan produk pemerintah yaitu dokumen pertanahan yang sah, seperti sertifikat hak atas tanah, identitas debitor, serta keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dibebani tanggung jawab atas adanya hubungan *nominee* yang secara sengaja disembunyikan oleh para pihak. Perlindungan tersebut didasarkan pada asas Publisitas (*Publicity Principle*) dalam pendaftaran tanah (*stelsel* negatif bertendensi positif) dan perlindungan kreditor beritikad baik secara publik yang terarifmasi melalui SEMA No. 4 Tahun 2016. Meskipun perjanjian *nominee* yang mendasari adanya Sertifikat Hak Milik dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 UUPA serta tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPPerdata, namun Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat berdasarkan Sertifikat Hak Milik tersebut yang masih terdaftar dan diakui secara hukum tetap memiliki kekuatan hukum, sehingga kedudukan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan tetap memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditor, Hak Tanggungan, Perjanjian *Nominee*

ABSTRACT

As a consequence of nominee agreement practices in land ownership that contravene statutory regulations, a certificate of ownership (Hak Milik) used as the object of a Mortgage Right (Hak Tanggungan) may be subject to annulment by the court. Such annulment may cause losses to creditors because the proprietary security in the form of land rights loses its legal force as a means of settling the debtor's obligations. This study aims to analyze the implementation of legal protection for good-faith creditors against third-party claims concerning a Deed of Granting Mortgage Rights (Akta Pemberian Hak Tanggungan/APHT) established over a land ownership certificate based on a nominee agreement, as well as the legal validity of an APHT executed by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) based on a land ownership certificate founded upon a nominee agreement.

This study employs a descriptive-analytical research specification using a normative juridical approach, which consists of several approaches, namely the statutory approach, analytical approach, case approach, and conceptual approach. Data collection was conducted through library research. The instruments used to support data collection included the inventory and examination of legal materials such as legislation, books, and scholarly journals. Data analysis was carried out using a qualitative juridical method.

The results of the study indicate that legal protection for good-faith creditors against third-party claims concerning a Deed of Granting Mortgage Rights over a land ownership certificate based on a nominee agreement is, in principle, still provided as long as the creditor acquires the Mortgage Right in accordance with applicable legal procedures and applies the prudential principle. As the holder of the Mortgage Right, the creditor only examines official government-issued documents, such as valid land certificates, the debtor's identity, and the validity of the Deed of Granting Mortgage Rights. Therefore, the creditor cannot be held responsible for the existence of a nominee relationship that has been intentionally concealed by the parties. Such protection is based on the Principle of Publicity in land registration (a negative publication system with positive tendencies) and the protection of good-faith creditors as reaffirmed through Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 4 of 2016. Although the nominee agreement underlying the issuance of the Certificate of Ownership is deemed null and void by operation of law due to its inconsistency with Article 21 paragraph (1) and Article 26 of the Basic Agrarian Law (UUPA), as well as its failure to satisfy the objective requirements for a valid agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the Deed of Granting Mortgage Rights established on the basis of such Certificate of Ownership, which remains registered and legally recognized, continues to possess legal force. Consequently, the creditor's position as the holder of the Mortgage Right remains protected and legally certain.

Keywords: Legal Protection, Creditor, Mortgage Rights, Nominee Agreement

RINGKESAN

Salaku akibat tina prakték perjangjian nominee dina kapamilikan taneuh anu bertentangan jeung peraturan perundang-undangan, sertipikat hak milik anu dijadikeun objek Hak Tanggungan boga kamungkinan dibatalkeun ku pengadilan. Pembatalan éta tiasa nimbulkeun karugian pikeun kreditor, sabab jaminan kabendaan dina wangun hak atas taneuh leungit kakuatan hukumna minangka sarana pikeun ngalunasan hutang debitor. Tujuan tina ieu panalungtikan nyaéta pikeun nganalisis palaksanaan perlindungan hukum pikeun kreditor anu boga itikad hadé dina nyanghareupan gugatan pihak katilu kana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) anu dijieun di luhur sertipikat hak milik atas taneuh anu dumasar kana perjangjian nominee, kitu deui pikeun nalungtik kaabsahan hukum APHT anu dijieun ku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dumasar kana sertipikat hak milik atas taneuh anu didasaran ku perjangjian nominee.

Panulis ngagunakeun spésifikasi panalungtikan déskriptif analitis kalayan métode pendekatan yuridis normatif anu ngawengku sababaraha pendekatan, nyaéta pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan analitis, pendekatan kasus, jeung pendekatan konseptual. Téknik ngumpulkeun data dina ieu panalungtikan dilaksanakeun ngaliwatan studi pustaka (library research). Alat anu digunakeun pikeun ngadukung téknik ngumpulkeun data nyaéta ku cara ngainventarisasi bahan-bahan hukum saperti peraturan perundang-undangan, buku, jeung jurnal ilmiah. Analisis data dina ieu panalungtikan dilaksanakeun sacara yuridis kualitatif.

Hasil panalungtikan nunjukkeun yén perlindungan hukum pikeun kreditor anu boga itikad hadé kana gugatan pihak katilu ngeunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan anu aya di luhur sertipikat hak milik anu dumasar kana perjangjian nominee, dina prinsipna tetep dipasihkeun salami kreditor meunangkeun Hak Tanggungan luyu jeung prosedur hukum anu berlaku sarta nerapkeun prinsip kahati-hatian. Salaku panarima Hak Tanggungan, kreditor ngan ngalakukeun pamariksaan dumasar kana dokumén resmi anu dikaluarkeun ku pamaréntah, saperti sertipikat hak atas taneuh, idéntitas debitor, sarta kaabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Ku kituna, kreditor henteu tiasa dibéré tanggung jawab kana ayana hubungan nominee anu sacara ngahaja disumputkeun ku para pihak. Perlindungan éta dumasar kana Asas Publisitas dina pendaftaran taneuh (sistem publikasi négatif anu miboga kacenderungan positip) sarta perlindungan pikeun kreditor anu boga itikad hadé anu ditegaskan deui ngaliwatan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Taun 2016. Sanajan perjangjian nominee anu jadi dasar ayana Sertipikat Hak Milik dinyatakeun batal demi hukum sabab bertentangan jeung Pasal 21 ayat (1) jeung Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sarta henteu nyumponan sarat objektif sahna hiji perjangjian sakumaha diatur dina Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Akta Pemberian Hak Tanggungan anu dijieun dumasar kana Sertipikat Hak Milik anu masih kadaptar sarta diaku sacara hukum tetep miboga kakuatan hukum. Ku kituna, kadudukan kreditor salaku pamegang Hak Tanggungan tetep meunang kapastian hukum jeung perlindungan hukum.

Kecap Konci: Perlindungan Hukum, Kreditor, Hak Tanggungan, Perjangjian Nominee.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
<i>RINGKESAN</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian	14
D. Kegunaan Penelitian.....	15
E. Kerangka Penelitian	16
F. Metode Penelitian.....	26
1. Spesifikasi Penelitian	27
2. Metode Pendekatan	28
3. Teknik Pengumpulan Data.....	29
4. Alat Pengumpulan Data	32
5. Analisis Data.....	32
6. Lokasi Penelitian.....	33
BAB II TINJAUAN TEORI MENGENAI HAK TANGGUNGAN DAN PERJANJIAN <i>NOMINEE</i>	34
A. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	65
B. Pengertian, Unsur Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan.....	68
C. Subjek Hak Tanggungan	72

D. Objek Hak Tanggungan	77
E. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan 79	
F. Pengertian dan Unsur-Unsur Perjanjian	87
G. Pembagian Perjanjian Obligatoor.....	93
H. Asas-Asas dalam Perjanjian	95
I. Syarat Sahnya Perjanjian.....	100
J. Hapusnya Perikatan dan Perjanjian.....	115
K. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian <i>Nominee</i>	117
BAB III PENERAPAN PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN.....	124
A. Praktik Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia	124
B. Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Menjadi Objek Perjanjian <i>Nominee</i>	132
C. Kasus Objek Perjanjian <i>Nominee</i> yang digunakan Sebagai Jaminan Hak Tanggungan.....	142
BAB IV ANALISIS TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG BERITIKAD BAIK ATAS GUGATAN PIHAK KE TIGA TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DIATAS SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DI DASARI OLEH PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> 156	
A. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Kreditor Yang Beritikad Baik Atas Adanya Gugatan Pihak Ke Tiga Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Dibuat Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Didasari Oleh Perjanjian <i>Nominee</i>	156
B. Kedudukan Hukum Atau Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Dibuat Oleh PPAT Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Didasari Oleh Perjanjian <i>Nominee</i>	171
BAB V PENUTUP.....	179
A. Kesimpulan	179

B. Saran.....	181
DAFTAR PUSTAKA	183

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: PT Rajawali. Pers, 2016.
- Anton Suyanto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta : Kencana, 2016.
- Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Bryan A, Garner, *Black's Law Dictionary, Seventh Edition*, West group, St. Paul minn, 1999.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2009.
- Daeng Naja. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Persepektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012.
- Erik Claes, Wouter Devroe, & Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law*, Singapore:
- FX. Adji Samekto, *Memahami Ajaran Hukum Gustav Radbruch*, Depok: RajawaliPers, 2025.
- Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti: Jakarta, 2016.

- Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, 11th Edition, St. Paul: Thomson Reuters, 2019.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2019.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2014.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2002.
- Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri (Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Kencana, cetakan ke-3, 2020.
- Marcel Seran, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kupang: Universitas Nusa Cendana Press, 2006.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2005.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2015.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 2011.
- Mark Fenwick & Stefan Wrba, (ed.), *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Singapore: Springer, 2016.
- Marmi Emmy Mustafa, *Prinsip-Prinsip Beracara Dalam Penegakan Hukum Paten di Indonesia Dikaitkan Dengan TRiPs-WTO*, Bandung: Alumni, 2007.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: PT. ALUMNI, 2016.

- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Rosada Karya, 2005.
- Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*. Depok: Fakultas Hukum UI.
- Nindyo Pramono & Anita D.A. Kolopaking, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-15, Jakarta: Kencana, 2011.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Edisi Khusus, Cetakan Pertama, Surabaya: Penerbit Peradaban, 2007.
- Purnadi Purbacaraka Dan Agus Brotosusilo, *Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional suatu Orientasi*, Jakarta: Rajawali, 1983.
- R Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia: Jakarta, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, Jakarta: Intermedia, 2005.
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relation dan Komunikasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2003.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2004.
- Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika: Jakarta, 2019.
- Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2003.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum* (Cetakan VI). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grasindo Persada, 2010.
- Soerjono Soekanto , Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, cetakan ke 21, 2022.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa,1996.
- Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Jilid II Bagian 3 Buku Ke-4, Bandung: Alumni, 2007.
- Sudargo Gautama, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, Yogyakarta: UI Pres, 2006.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&d*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Syamsul Arifin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan: Medan area University Press, 2012.
- Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Bandar lampung:Universitas lampung, 2007.
- Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Jakarta: Kencana, 2024.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata Internasional*, Bandung: Sumur Bandung, 1979.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta:Prestasi Pustakaraya, 2011.
- Yulia. *Hukum Perdata Internasional*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2016.
- Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014.
- Peraturan Perundang-Undangan:**
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setaraf :

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2021/PT.DPS

Jurnal:

Andi Saputra & Amad Sudiro. “Implikasi Hukum Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam Kepemilikan Tanah”. *Unes Law Review*. Vol. 6, No. 2, 2023.

Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, “Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System,” *Land Use policy* 27, No. 3, 2010.

Farida Hasyim Cindawati, “Prinsip Good Faith (Iktikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional,” *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 26, No. 2, 2014.

Fathul Hamdani et al., “Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat,” *Primagraha Law Review*, Vol. 1, No. 2, 2023.

Fini Annisa Sudhuri. “Praktik Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Dalam Sistem Hukum di Indonesia”. *Rawang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol. 5. No. 9, 2024.

Heather Leawoods, “Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher,” *Wash. UJL &*

J.H Sinaulan, “Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat”, *Jurnal Ideas Pendidikan, Sosial dan Budaya* Vol. 04, No. 01, Februari 2018.

James R. Maxeiner, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law,” *Houston Journal of International Law* 31, No. 1, 2008.

- Jan Michiel Otto, "Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto," *Hague Journal of Rule of Law*, Vol 1, No. 1, 2009.
- M. Edwin Azhari & Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing" *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, 2018.
- Mario Julyano & Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Crepido*, Vol 1, No. 1, 2019.
- Mei Yanti Br Surbakti, Enok Nurhayati dan Fiesty Utami,. "Analisis Implementasi Prinsip 5C Untuk Meningkatkan Kualitas Kredit Guna Bhakti di BJB KCP Palima". *Open Access: Jurnal Riset Ilmu Manajemen dan Kewirausahaan*, Volume. 2 No. 3 Juni 2024).
- Nella Hasibuan, "Pembuatan Perjanjian *Nominee* Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria", *Jurnal Notariil*, Vol. 1, No. 1, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak", *Yuridika*, Volume 18 No.3, 2003.
- Rafael La Porta, "Investor Protection and Corporate Governance", *Journal of Financial Economics*, no. 58, (2002).
- Robert Alexy, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, 2015.
- Siti Halilah & Mhd Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol 4, No. 2, 2021.
- Torben Spaak, "Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch," *Law and Philosophy* 28, no. 3, 2009.
- Vinsensius Tamelab, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang," *Student Scientific Creativity Journal*, Vol. 1, No. 5, 2023.
- Wendy Irawan,. "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Terkait Pinjam Nama oleh WNA dalam Jual Beli Tanah Menurut UUPA". *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*. Vol.3. No.6 (2024).
- Winarni, "Penerapan Prinsip Iktikad Baik sebagai Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 45, No. 2, 2015.

Sumber Lainnya:

Admin diksimerdeka.com, “Marak di Bali, Mahkamah Agung Tegaskan *Nominee* adalah Penyelundupan Hukum”, <https://diksimerdeka.com/2020/02/24/marak-di-bali-mahkamah-agung-tegaskan-nominee-adalah-penyelundupan-hukum/#>, diakses pada tanggal 18 Januari 2025 pukul 13.11 WIB.

Admin Perkim.id, “Hunian Berimbang: Cara Cerdas Mengurangi Backlog Perumahan”, <https://perkim.id/perumahan/hunian-berimbang-cara-cerdas-mengurangi-backlog-perumahan/>, diakses pada tanggal 17 Januari 2025, pukul 04.50 WIB

Nusrhasan Ismail dalam Aprilia Silvi Suciana, “Analisis Yuridis Putusan Lepas oleh Hakim dalam Tindak Pidana Pencucian Uang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Nomor 555/Pid. Sus/2021/PN. Sby),” *Disertasi*, Universitas Nasional, Jakarta, 2023.

Professor Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Bedah Definisi Asas Itikad Baik. <https://HukumOnline>. Diakses pada tanggal 10 Maret 2025, pukul 15.30 WIB

Setiono, Rule of Law (Supremasi Hukum), *Tesis*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.