

MITIGASI RISIKO HUKUM DALAM PEMBELIAN ASET PERUSAHAAN TINJAUAN TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DI ATAS TANAH SEWA

Yohanes Kaul¹

¹ Faculty of Law, Universitas Katolik Darma Cendika, Indonesia.

Abstract: *The increasing use of social media in Indonesia has significantly raised the risk of personal data breaches, particularly due to social engineering attacks that exploit human behavior. This study aims to analyze the influence of social engineering on data breaches among social media users, identify the most dominant attack patterns, and examine user behavioral vulnerabilities as the main contributing factor. The research employs a normative and descriptive qualitative method through literature review and analysis of relevant studies on cybersecurity and data protection. The findings reveal that phishing, pretexting, baiting, vishing, and smishing are the most common forms of social engineering attacks, targeting users' psychological weaknesses such as trust, lack of awareness, and low digital literacy. The study also finds that human error plays a more significant role than technical system weaknesses in causing data breaches. Furthermore, inadequate cybersecurity awareness and preventive measures increase user vulnerability. The study concludes that mitigating data breaches requires not only technological safeguards but also strengthening digital literacy, enhancing user awareness, and fostering collaboration between government, platform providers, and society to create a more secure digital ecosystem.*

Keywords: *Social Engineering; Data Breach; Social Media; Cybersecurity; Digital Literacy.*

How to Site: Yohanes Kaul (2026). Mitigasi Risiko Hukum dalam Pembelian Aset Perusahaan Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum bagi Pembeli di Atas Tanah Sewa. Jurnal hukum to-ra, 12 (1), pp 119-136. DOI 10.55809/tora.v12i1.604

Introduction

Bisnis merupakan suatu kegiatan untuk menghasilkan sebuah barang atau jasa. Barang yang dihasilkan tentu hasil dari suatu proses produksi dari suatu perusahaan atau pabrik, dalam membuka sebuah Bisnis tentu dalam dunia bisnis membutuhkan modal dalam membangunnya baik modal dalam membeli alat produksi dan serta lokasi tempat bisnis sehingga terbentuk sebuah perusahaan. Untuk itu, bisnis menghasilkan barang produksi yang banyak tentu membutuh alat-alat produksi dan tempat yang luas untuk membuat bangunan perusahaan dari bisni tersebut.

Dalam bisnis, menjual aset seperti gedung perusahaan adalah hal yang lumrah. Bangunan-bangunan tersebut terletak di atas tanah dengan kepemilikan yang berbeda-beda, misalnya melalui perjanjian sewa jangka panjang. Jenis transaksi ini melibatkan banyak kerumitan hukum yang harus dipahami oleh pihak-pihak yang terlibat,

khususnya pembeli agar tidak terjadi sebuah permasalahan dengan pihak siapapun, untuk pembeli perlu memiliki perlindungan hukum yang harus didapatkan.

Begitu banyak pembisnis yang membeli suatu suatu perusahaan maupun pabrik yang dengan tujuan baik untuk mengembangkan bisnis mereka. Berdasarkan Pasal 531 KUH Perdata, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik pada dasarnya adalah ¹perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (*proses peralihan*) barang tersebut. Namun, kenyataannya masih banyak kasus di mana pembeli yang beritikad baik mengalami kerugian karena tidak adanya perlindungan yang efektif dalam praktik.

Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai status hukum dan perlindungan bagi pembeli aset tersebut, terutama jika tanah yang dibeli masih berstatus sebagai tanah sewa. Tanah sewa diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Indonesia. Pasal 44 UUPA menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum dapat menyewakan tanah milik orang lain untuk bangunan atau keperluan lain dengan membayar sewa kepada pemilik tanah. dalam permasalahannya seorang yang bukan berbadan hukum membeli suatu bekas perusahaan atau pabrik dari seorang yang status di atas tanah sewah, tanpa mengetahui kerusakan aset apa saja yang ada dalam pabrik atau perusahaan tersebut pembeli dengan itikad baiknya membeli perusahaan yang dijual, seharusnya penjual harus mengakui kerusakan-kerusakan tersebut sebelum pembelian di sahkan dan sebelum perjanjian kontrak dengan pemilik tanah agar tidak tertimbul sebuah permasalahan di kemudian hari yang alami pembeli. Dengan permasalahan selanjutnya yang alami oleh pihak pembeli, ketika pembelian sudah sah dari pihak pemilik sebelumnya seperti adanya Liabilitas yang tidak dijalankan oleh pemilik sebelumnya kewajiban finansial atau tanggung jawab ekonomi yang dimiliki oleh suatu entitas, seperti perusahaan atau individu, yang timbul dari transaksi atau peristiwa masa lalu, hal akan menimbulkan permasalahan serta kerugian yang akan dihadapi oleh pembeli yang baru.

Permasalahan ini menjadi penting karena dapat menimbulkan risiko hukum bagi pembeli aset perusahaan diatas tanah sewah. Pembeli harus memiliki perlindungan hukum agar yang bukan kewajiban yang ditimbulkan pemilik sebelumnya bukan menjadi tanggung jawab yang membawa dampak kerugian bagi perusaan di kemudian hari, Selanjutnya juga Pembeli perlu memastikan tentang bagaimana bahwa pembelian aset yang dilakukan memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Tujuan dari penelitian ini adalah mendidentifikasi dan mengkaji tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli sebelum membeli aset perusahaan atau pabrik di atas tanah sewah dan juga mengkaji mengenai prosedur hukum yang menjadi krusial dalam membantu perusahaan mengidentifikasi dan memitigasi risiko hukum terkait pembelian aset di atas tanah sewa. Permasalahan yang akan dibahas adalah

¹ Zaid, Yotrim Maklon, Ismail Ismail, and Dewi Iryani. "Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia." *RIO LAW JURNAL* 4.2 (2023).

bagaimana kedudukan hukum dan mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli sebagai subjek hukum dalam transaksi jual beli aset perusahaan atau pabrik yang berlokasi di atas tanah hak guna bangunan (HGB).

Discussion

Kedudukan Hukum bagi Pembeli sebagai subjek Hukum dalam Transaksi Jual Beli Aset Perusahaan atau Pabrik yang berlokasi di atas Tanah Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 35 Ayat (1), (2), dan (3) dijelaskan (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam konteks jual beli, pembeli yang memperoleh aset di atas tanah HGB akan mendapatkan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan tersebut, tetapi tidak memiliki hak atas tanahnya secara penuh. Hal ini berarti bahwa status tanah tetap berada di tangan negara atau pemilik sebelumnya.

Pembelian aset di atas tanah sewa merupakan suatu pembelian yang terlepas dari namanya sebuah perjanjian. Perjanjian sewa tanah itu sebenarnya sama seperti perjanjian menyewa barang lainnya, hanya saja yang disewa adalah tanah. Karena itu, aturan-aturan yang berlaku untuk perjanjian sewa-menyewa pada umumnya juga berlaku untuk perjanjian sewa tanah. Dalam peraturan perundangan yang berlaku telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Dalam peraturan perundangan telah jelaskan Pengertian sewa menyewa dalam Pasal 1548 BW adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya²".

Sewa-menyewa diatur dalam Bab ke tujuh tentang sewa-menyewa mulai Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 BW. Menurut R Subekti, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III BW berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena

² Kadek et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah Yang Objek Sewanya Dijual Oleh Yang Menyewakan."

"waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa³. Dalam sewa-menyewa tidak terjadi perpindahan hak namun barang yang diserahkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Berdasarkan Pasal 1576 KUHPerdata, jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa yang telah ada, kecuali jika hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya. Artinya, jika dalam perjanjian sewa-menyewa sebelumnya tidak diatur mengenai berakhirnya sewa akibat jual beli, maka pembeli aset perusahaan tetap terikat dengan perjanjian sewa yang ada⁴. Dalam hal ini Perjanjian jual beli atas suatu aset yang disewakan tidak serta-merta mengakhiri perjanjian sewa yang berlaku, kecuali jika dalam perjanjian sewa tersebut telah tercantum klausul yang mengatur penghentian sewa akibat adanya transaksi jual beli.

Proses Jual Beli dan Peralihan Hak

Pembeli aset perusahaan dapat menuntut pemenuhan hak untuk tetap menempati bangunan sesuai jangka waktu perjanjian sewa-menyewa, serta menuntut ganti rugi jika terjadi wanprestasi. Namun, jika dalam perjanjian sewa-menyewa sebelumnya telah diatur bahwa jual beli akan mengakhiri sewa, maka pembeli tidak dapat menuntut untuk tetap menempati bangunan⁵. Selanjutnya disebut proses jual beli dan peralihan:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB): Sebelum transaksi jual beli resmi dilakukan, pembeli dan penjual biasanya menandatangani PPJB. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti kesepakatan antara kedua pihak mengenai syarat-syarat jual beli⁶.
- 2) Akta Jual Beli (AJB): Setelah PPJB, langkah selanjutnya adalah membuat AJB yang harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB ini menjadi bukti sah peralihan hak atas bangunan yang didirikan di atas tanah HGB⁷.
- 3) Pendaftaran Perubahan Hak: Setelah AJB ditandatangani, pembeli wajib mendaftarkan perubahan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengesahkan peralihan hak tersebut. Pendaftaran ini penting agar status kepemilikan dapat tercatat secara resmi.

Dari pada itu juga sewa menyewa tidak hanya dalam Kuhperdata dijelaskan juga Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hanya memuat beberapa pasal yang mengatur tentang hak sewa yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf e dimana yang menyebutkan hak sewa sebagai salah satu hak atas tanah dan dalam penjelasan pasalnya tidak menjelaskan dan menerangkan yang dimaksud

³ Srihandayani and Badriyah, "Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat."

⁴ Srihandayani and Badriyah.

⁵ Srihandayani and Badriyah.

⁶ Dewi, "Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya."

⁷ Yanti, "Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Hak Guna Bangunan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah."

dengan hak sewa, dalam Pasal 53 tentang hak sewa tanah pertanian, Pasal 44 dan Pasal dengan 45 yang merupakan bagian dari Bab VII tentang Hak Sewa Untuk Bangunan⁸.

Dalam konteks pembeli aset di atas tanah sewah artinya pembeli hanya memiliki hak penuh bangunan di atas tanah tersebut baik di atas tanah tersebut dibangun pabrik maupun perusahaan, selanjutnya pembeli aset tersebut tidak memiliki hak untuk memiliki sebagai pemilik tanah, dalam hal pembeli memiliki hubungan dalam hal Hak Guna Bangunan (HGB) dimana seseorang yang memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) mempunyai kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Demikian pula dengan jenis hak-hak atas tanah yang lain, para pemegang haknya mempunyai kewenangan sesuai dengan peruntukkan hak atas tanahnya.

Selanjutnya juga dalam pemberian perlindungan bagi pembeli aset di atas tanah sewah sudah dijelaskan baik dalam konteks sewa menyewa maupun bentuk pemberian sewa menyewa dalam menjelaskan Pasal 44 UUPA ayat (1) seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk kepentingan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan: a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Kedudukan Hukum bagi Pembeli pabrik di atas hak guna bangunan sebagai subjek Hukum

1) Dasar Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi salasatu dasar hak setiap orang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yaitu pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. dan juga pada ayat (2) dan (3) dalam pengertiannya ini menjadi landasan dasar kedudukan hukum bagi pembeli bangunan di atas tanah hak guna bangunan(HGB).⁹

Dari pada itu juga di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan pada pasal 25 ayat (1) dan (2) berbunyi sebagai berikut¹⁰:

Ayat (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Ayat (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan

⁸ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria."

⁹ Pemerintah Republik Indonesia.

¹⁰ Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah."

perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Dalam permasalahan yang terjadi seseorang yang mempunyai beritikad baik dalam membeli bangunan pabrik di atas tanah sewa yang menjadi hak guna bangunan sering timbul menjadi sebuah permasalahan, karena membeli tanpa mengikuti prosedur hukum sebelum membeli, yang dimana hukum menjadi sebuah peraturan untuk melindunginya agar menghindari sebuah sengketa dengan penjual.

Dalam pemberian perlindungan hukum kepada pembeli aset dalam peraturan telah sebagaimana diatur, pada ayat tiga pada pasal 44 dimana sudah termasuk tentang bagaimana perlindungan yang diberikan perlindungan kepada pembeli, dimana berbunyi "Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan" merupakan bagian dimana pembeli di berikan perlindungan.

Dari pada itu juga dalam memperhatikan risiko dan pertimbangan hukum, Pembeli harus menyadari bahwa jika masa berlaku HGB telah habis, tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, dan pemilik baru tidak memiliki hak atasnya. Dalam hal ini, transaksi jual beli dapat dianggap batal demi hukum jika dilakukan setelah masa berlaku HGB berakhir.¹¹ Oleh karena itu, sangat penting untuk memastikan bahwa status HGB masih aktif sebelum melakukan transaksi.

2) Kedudukan Hukum bagi Pembeli pabrik di atas hak guna bangunan

Dalam praktiknya, posisi pembeli beritikad baik sering kali dilematis. Menurut asas *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari apa yang dimilikinya.¹² Namun, jika pembeli telah melakukan transaksi dengan itikad baik misalnya, melalui notaris atau dalam pelelangan umum maka ia berhak mendapatkan perlindungan hukum meskipun penjual tidak berhak atas tanah tersebut.

a) Kriteria Pembeli Beritikad Baik

Kriteria untuk dianggap sebagai pembeli beritikad baik mencakup:

- (1) Melakukan transaksi sesuai prosedur hukum yang berlaku.
- (2) Tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek jual beli.
- (3) Memiliki bukti transaksi yang sah¹³.

Secara kedudukan hukum yang di miliki oleh pembeli pada dasarnya hak-hak pembeli hak guna bangunan(HGB) telah di jelaskan dan telah di atur sepenuhnya pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) baik secara hak posisinya sebagai pembeli pabrik maupun haknya sebagai pengguna hak guna bangunan pada pasal 35 yang menyatakan " *menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan*

¹¹ Dewi, "Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya."

¹² Asiva Noor Rachmayani, *Penjelasan Hukum Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*.

¹³ Asiva Noor Rachmayani.

adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu ini dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun”.

Kemudian juga di atur dan di jelaskan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan peraturan pada pasal Pasal 21 *“menetapkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Pemberian HGB harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mengikat pihak ketiga”*¹⁴ ini juga menjadi salsatu landasan dasar kedudukan hukum bagi pembeli atau pengguna hak guna bangunan. Dalam hal ini, jika sengketa muncul antara pemilik asal dan pembeli beritikad baik, keputusan pengadilan cenderung memberikan perlindungan kepada pembeli yang telah memenuhi kriteria yang telah di atur.¹⁵

Pemahaman hukum pembeli sebagai subjek hukum dalam transaksi jual beli aset perusahaan atau pabrik yang berlokasi di atas tanah hak guna bangunan (HGB) sangat penting. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah selama jangka waktu tertentu. Saat melakukan pembelian aset di atas tanah HGB, pembeli akan mendapatkan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan, tetapi tidak memiliki hak atas tanah secara penuh.

Dalam konteks jual beli, aturan-aturan yang berlaku untuk perjanjian sewa tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Jika dalam perjanjian sewa-menyewa sebelumnya tidak diatur mengenai berakhirnya sewa akibat jual beli, maka pembeli aset perusahaan tetap terikat dengan perjanjian sewa yang ada. Proses jual beli aset perusahaan terdiri dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), akta jual beli (AJB), dan pendaftaran perubahan hak.

Saat jangka waktu hak guna bangunan dan perpanjangannya berakhir, pemegang hak lain dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama. Namun, penting untuk memastikan bahwa status HGB masih aktif sebelum melakukan transaksi jual beli. Dalam hal ini, pemilik asal dan pembeli yang beritikad baik dapat terlibat dalam sengketa di pengadilan. Dalam hal ini, pengadilan akan cenderung memberikan perlindungan kepada pembeli yang telah memenuhi kriteria-kriteria tertentu.

Dalam konsep hak guna bangunan (HGB), pembeli memiliki hak secara terbatas untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan, namun tidak memiliki hak untuk memiliki tanah secara penuh. Aset perusahaan atau pabrik yang terletak di atas tanah HGB akan mendapatkan hak untuk menggunakan bangunan tersebut, tetapi status tanah tetap berada di tangan negara atau pemilik asalnya. Pada dasarnya, pembeli pabrik di atas hak guna bangunan telah diatur sepenuhnya dalam UU No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 40 Tahun 1996 dalam hal hak posisinya sebagai pembeli pabrik atau pengguna hak guna bangunan, serta pengaturan jangka waktu pemberian HGB.

¹⁴ Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, “Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.”

¹⁵ Asiva Noor Rachmayani, *Penjelasan Hukum Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*.

Dengan demikian, pemahaman tentang kedudukan hukum bagi pembeli aset perusahaan atau pabrik di atas hak guna bangunan sangat penting untuk menghindari sengketa hukum yang mungkin terjadi. Dalam hal pengadilan, perlindungan hukum cenderung diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi kriteria-kriteria tertentu dan telah melakukan proses transaksi sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Mekanisme perlindungan hukum yang efektif dapat diterapkan untuk mencegah terjadinya kerugian bagi pembeli perusahaan atau pabrik di atas tanah sewa atau HGB

Mekanisme perlindungan hukum yang efektif dapat diterapkan untuk mencegah terjadinya kerugian bagi pembeli, ahli hukum seperti Advokat dalam membantu perusahaan memitigasi risiko hukum dan memberi tindakan preventif terkait pembelian aset di atas tanah sewa merupakan suatu hal yang sangat penting dimana pembeli harus mengupayakan hal ini. Advokat berperan penting dalam membantu dan menjadi saksi mekanis hukum perusahaan mengidentifikasi dan memitigasi risiko hukum terkait pembelian aset di atas tanah sewa, antara lain:

- 1) Melakukan due diligence untuk memeriksa status kepemilikan tanah dan bangunan, serta meneliti perjanjian sewa-menyewa yang ada
- 2) Memberikan saran hukum mengenai langkah-langkah yang perlu diambil perusahaan, seperti meminta persetujuan pemilik tanah, memperpanjang masa sewa, atau mengalihkan hak sewa kepada pembeli¹⁶.
- 3) Menyusun perjanjian jual beli yang memuat klausul-klausul untuk melindungi kepentingan pembeli, seperti syarat-syarat peralihan hak, jaminan, dan penyelesaian sengketa¹⁷.
- 4) Mendampingi perusahaan dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, serta melakukan pendaftaran hak guna bangunan (HGB) jika diperlukan¹⁸.

Sebagai perwakilan hukum, seorang advokat memberikan perlindungan yang komprehensif bagi individu yang membeli aset perusahaan di atas tanah sewa. Peran advokat meliputi identifikasi risiko potensial, penyusunan perjanjian yang melindungi kepentingan pembeli, serta pendampingan hukum selama proses peralihan kepemilikan. Dengan demikian, pembeli dapat meminimalisir risiko terjadinya sengketa di masa mendatang dan memperoleh kepastian hukum atas aset yang telah dibelinya dan ini menjadi salah satu upaya dan mekanisme hukum untuk mencegah terjadinya kerugian bagi pembeli.

Mekanisme perlindungan hukum yang efektif untuk mencegah kerugian bagi pembeli perusahaan atau pabrik yang beroperasi di atas tanah sewa atau Hak Guna Bangunan (HGB) di Indonesia melibatkan beberapa aspek penting, untuk dalam penupayaan perlu

¹⁶ Lahan, "Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Sewa-Menyewa Suatu Lahan."

¹⁷ Wicaksono and Suryoutomo, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit."

¹⁸ Srihandayani and Badriyah, "Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat."

memahami peraturan dan dasar hukum untuk memahami pembeli dalam mengantisipasi kerugian bagi pembeli dalam membeli perusahaan atau pabrik.

Dasar Hukum HGB dan Sewa Tanah

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Maksud dikuasai oleh negara dalam pasal ini bukan berarti negara menjadi pemilik atas bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ini, bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.¹⁹

HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang. Perjanjian sewa tanah yang melibatkan HGB harus mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) yang mengatur tentang hak dan kewajiban penyewa serta pemilik tanah.²⁰

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA dan Pasal 19 sampai Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA menentukan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.²¹ Sesuai peraturan yang berlaku HGB adalah hak penggunaan tanah untuk membangun, namun bukan kepemilikan tanah itu sendiri. Meskipun demikian, HGB adalah hak yang kuat dan dilindungi hukum, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya.

Masyarakat ataupun pihak yang ingin mendapatkan hak mendirikan bangunan atau yang disebut dengan HGB harus mengajukan hak guna bangunan kepada instansi terkait dalam hal ini Badan pertanahan Nasional. Setelah HGB diajukan maka pihak BPN akan menganjurkan kepada pemohon untuk mengajukan persetujuan kepada pemerintah selaku pemilik hak pengelolaan. Setelah mendapatkan persetujuan barulah pemilik HGB memiliki hak untuk membangun di atas lahan tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.²²

Hak Guna Bangunan diatur juga dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Jadi total jangka

¹⁹ Majelis Permusyawaratan Rakyat, “UUD Negara RI Tahun 1945.”

²⁰ Kristinna and Masriani, “Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Yang Hak Guna Bangunannya Telah Habis Masa Berlakunya.”

²¹ Kristinna and Masriani.

²² Kristinna and Masriani.

waktu Hak Guna Bangunan selama 50 tahun.²³ Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Bangunan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut:

- 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- 4) Tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Selanjutnya menjelaskan tentang Sewa Tanah merupakan suatu sewa dengan melakukan perjanjian sewa tanah sebagai objek sewanya. Perjanjian sewa menyewa dijelaskan Pasal 1548 BW adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa juga sudah dijelaskan dari point sebelumnya seperti diatur dalam Bab ke tujuh tentang sewa-menyewa mulai Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 BW dari itu juga dijelaskan Pasal 1576 KUHPerdara, jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa yang telah ada, kecuali jika hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya. Artinya, jika dalam perjanjian sewa-menyewa sebelumnya tidak diatur mengenai berakhirnya sewa akibat jual beli, maka pembeli aset perusahaan tetap terikat dengan perjanjian sewa yang ada²⁴. Dalam hal ini Perjanjian jual beli atas suatu aset yang disewakan tidak serta-merta mengakhiri perjanjian sewa yang berlaku, kecuali jika dalam perjanjian sewa tersebut telah tercantum klausul yang mengatur penghentian sewa akibat adanya transaksi jual beli.

Mekanisme perlindungan hukum yang efektif dapat diterapkan untuk mencegah terjadinya kerugian bagi pembeli

Pembeli harus memahami dasar hukum yang berlaku, Dalam hal membeli Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah

²³ Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah."

²⁴ Srihandayani and Badriyah, "Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat."

(misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.²⁵

Secara dasar hukum seperti yang sudah dijelaskan pada penjelasan sebelum sudah atur dan dijelaskan pada:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):

*"Pasal 35 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu ini dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun"*²⁶

2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah:

*"Pasal 21 menetapkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Pemberian HGB harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mengikat pihak ketiga"*²⁷

Secara peraturan dan dasar hukum negara telah memberi perlindungan hukum dasar dengan menjelaskan lewat undang-undang mengenai Hak-hak pembeli, sehingga dari semua ini tinggal bagaimana pembeli harus memahami dan harus mengetahui dasar hukum ini.

Mekanisme Perlindungan Hukum

Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (duty of care) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran (sikap batin) pembeli. menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan.²⁸ Dalam hal ini juga pembeli untuk memperoleh mendapat perlindungan hukum, pembeli perlu memperhatikan kewajiban-kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dengan mendatangi ke kantor Notaris sebagai persiapan sebelum pembelian.

Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut: (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang

²⁵ Asiva Noor Rachmayani, *Penjelasan Hukum Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*.

²⁶ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria."

²⁷ Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah."

²⁸ Republik Indonesia, "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah."

telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli sepertinya telah ditanggung oleh PPAT dan KKP.²⁹

Berikut kewajiban dan hal-hal yang haru di cermati oleh pembeli dalam prose jual beli:

- 1) Sertifikat asli HAT, surat bukti atau surat keterangan penguasaan tanah
- 2) Kesesuaian sertifikat atau surat keterangan dengan register
- 3) Jual beli dilakukan melalui PPAT dan perbuatan hukum terkait sah (tidak ada pembatalan)
- 4) Kelengkapan dokumen
- 5) Kewenangan dan kecakapan para pihak terkaitnya
- 6) Surat kuasa mutlak pemindahan hak
- 7) Izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila diperlukan
- 8) Obyek bersangkutan sedang dalam sengketa
- 9) Sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan terkait
- 10) Tidak adanya informasi yang saling bertentangan di dalam surat jual beli
- 11) Obyek bersangkutan tidak sedang dalam penguasaan pihak lain
- 12) Pernyataan instansi yang berwenang (BPN)

Beberapa kewajiban ini merupakan salasatu proses mekanis perlindungan hukum untuk di dapati oleh pembeli. Selanjutnya juga ada beberapa bentuk perlindungan hukum lainnya yang didapat oleh pembeli sebagai berikut:

Perlindungan Hukum Preventif

1. Penyusunan Perjanjian yang Jelas: Perjanjian sewa tanah harus dibuat dengan jelas dan mencakup semua ketentuan yang relevan, termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak, jangka waktu sewa, serta mekanisme pengakhiran perjanjian.³⁰
2. Pendaftaran Perjanjian: Mendaftarkan perjanjian sewa di instansi terkait dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Hal ini juga membantu dalam menghindari sengketa di kemudian hari.³¹

²⁹ Republik Indonesia.

³⁰ Kadek et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah Yang Obyek Sewanya Dijual Oleh Yang Menyewakan."

³¹ , "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum."

Kepastian Hukum dalam Transaksi

1. Sertifikat Tanah Valid: Memastikan bahwa sertifikat HGB yang dimiliki oleh penjual adalah valid dan tidak sedang dalam sengketa atau memiliki masalah hukum lainnya.³²
2. Due Diligence: Melakukan pemeriksaan latar belakang mengenai status hukum tanah dan kepemilikan sebelumnya untuk menghindari risiko pembelian tanah dengan sertifikat ganda atau masalah lainnya.³³

Perjanjian Sewa yang Jelas dan Terperinci

Dalam membeli suatu perusahaan atau pabrik di atas tanah sewa sebelumnya pembeli juga harus melakukan perjanjian sewa yang jelas dan terperinci yang guna untuk mendapatkan perlindungan supaya tidak terjadi kerugian bagi pembeli. Durasi sewa juga menentukan jangka waktu sewa dengan opsi perpanjangan, dari pada itu juga harus memperhatikan Klausul tentang hak dan kewajiban Mengatur hak penyewa untuk menggunakan tanah, serta kewajiban pemilik untuk memastikan tanah dalam kondisi baik serta mengetahui Ketentuan mengenai pemindahan hak Menyatakan bahwa perjanjian sewa tetap berlaku meskipun objek sewa dijual, kecuali ada klausul yang menyatakan sebaliknya.³⁴

Perlindungan hukum preventif dan represif juga merupakan suatu mekanisme hukum yang harus dimiliki pembeli, perlindungan preventif Melakukan musyawarah antara pihak penyewa dan pemilik untuk menyelesaikan masalah sebelum menjadi sengketa. Dari pada itu juga Mengedukasi pihak-pihak terkait seperti pembeli tentang hak dan kewajiban mereka berdasarkan peraturan yang berlaku. Selanjutnya perlindungan represif, Jika terjadi wanprestasi, pihak penyewa dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi.³⁵

Pembeli perusahaan yang mengoperasikan perusahaan atau pabrik di atas tanah sewa atau Hak Guna Bangunan (HGB) di Indonesia harus memahami mekanisme perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya kerugian. Advokat atau Notaris dapat membantu perusahaan memitigasi risiko hukum dan memberi tindakan preventif terkait pembelian aset di atas tanah sewa. Mekanisme legal yang efektif juga mencakup menyusun perjanjian jual beli untuk melindungi kepentingan pembeli. Pembeli juga perlu memahami dasar hukum yang berlaku serta memperhatikan kewajiban-kewajiban dalam proses jual beli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Perlindungan hukum preventif dan represif juga harus diimplementasikan untuk mencegah dan menangani segala masalah hukum yang mungkin terjadi dengan jelas dan terperinci. Aplikasi

³² ..

³³ ANANDA MUHAMAD TRI UTAMA, "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Telah Bersertifikat Sebagai Upaya Pencegahan Mafiah Tanah Berbasis Keadilan."

³⁴ Kadek et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah Yang Objek Sewanya Dijual Oleh Yang Menyewakan."

³⁵ Kadek et al.

Yohanes Kaul (2026)

Mitigasi Risiko Hukum dalam Pembelian Aset Perusahaan Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum bagi Pembeli di Atas Tanah Sewa

Jurnal Hukum tora: 12 (1): 119-136

mekanisme perlindungan hukum ini dapat membantu pembeli memahami risiko yang terlibat dalam membeli aset perusahaan di atas tanah sewa.

Conclusion

Kesimpulan penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum pembeli dalam transaksi jual beli aset perusahaan atau pabrik yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan subjek hukum yang memperoleh perlindungan sepanjang transaksi dilakukan secara sah dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, karakter HGB yang memiliki jangka waktu terbatas menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keberlanjutan hak atas tanah, sehingga berpotensi mempengaruhi kepastian hukum bagi pembeli. Mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli diwujudkan melalui kewajiban *due diligence*, keabsahan perjanjian, pendaftaran peralihan hak, serta jaminan kepastian hukum melalui sertifikat tanah dan peraturan agraria yang berlaku. Selain itu, perlindungan juga dapat diperoleh melalui upaya preventif dan represif, termasuk klausul perjanjian yang melindungi hak pembeli apabila HGB berakhir. Dengan demikian, meskipun pembeli memiliki kedudukan hukum yang diakui, efektivitas perlindungannya sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum, kejelasan status HGB, serta kehati-hatian para pihak dalam melakukan transaksi.

References

- Ardika, N., Santoso, H., & Putri, R. (2025). Kasus kebocoran data pengguna layanan e-commerce di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Teknologi*, 4(2), 101–115. <https://journal.pubmedia.id/index.php/lawjustice/article/view/3601>
- Bangkit Indonesia. (2025a). Analisis sentimen pengguna media sosial terhadap kebocoran data di Indonesia. *Bangkit Indonesia Journal*, 3(1), 15–29. <https://journal.sttindonesia.ac.id/bangkitindonesia/article/download/434/232/>
- Bangkit Indonesia. (2025b). Analisis sentimen pengguna X terhadap kebocoran data. *Bangkit Indonesia Journal*, 3(1), 50–65. <https://journal.sttindonesia.ac.id/bangkitindonesia/article/download/434/232/>
- CSIRT Cirebon Kota. (2024). *Mengenal social engineering: Ancaman siber tersembunyi di Indonesia tahun 2025*. <https://csirt.cirebonkota.go.id/posts/mengenal-social-engineeringancaman-siber-tersembunyi-di-indonesia-tahun-2025>
- CSIRT Magelang. (2023). *Ancaman social engineering AI: Deepfake dan phishing di era digital*. <https://csirt.magelangkab.go.id/posts/ancamansocial-engineering-ai-deepfake>
- Dewi, T. N. T. (2021). Pengaturan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(12), 2491–2501. <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p19>
- Kadek, N., Novita, A., & Windari, R. A. (2023). Perlindungan hukum terhadap penyewa tanah yang objek sewanya dijual oleh yang menyewakan. *[Nama Jurnal]*, 11(11).
- Kristinna, C., & Masriani, Y. T. (2020). Perjanjian sewa menyewa terhadap tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya. *Notary Law Research*, 1(1), 101. <https://doi.org/10.56444/nlr.v1i1.1386>
- Lesmana, R., Yuda, A., & Putra, H. (2025). Kebocoran data di media sosial: Analisis pola dan strategi pencegahannya. *Jurnal Socius*, 10(2), 113–130. <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/Socius/article/view/1354>
- Literaksi. (2025). Bahaya social engineering dalam sosial media: Implikasi dan tindakan preventif. *Jurnal Literaksi*, 7(3), 75–89. <https://literaksi.avasophia.org/index.php/jmp/article/download/199/66/561>

Yohanes Kaul (2026)

Mitigasi Risiko Hukum dalam Pembelian Aset Perusahaan Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum bagi Pembeli di Atas Tanah Sewa

Jurnal Hukum tora: 12 (1): 119-136

Mankeu, A. (2024). Pengaruh social engineering dan cybercrime terhadap sistem keamanan informasi. *Jurnal Mankeu*, 5(1), 25–40. <https://onlinejournal.unja.ac.id/mankeu/article/view/48161>

Orbit Jurnal. (2024). Peran literasi cybersecurity untuk keamanan akun media sosial. *Orbit Jurnal*, 2(2), 30–45. <https://inovanpublisher.org/index.php/orbit/article/download/80/77/626>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 95(2), 448–467. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2824>

Polri. (2023). *Laporan kejadian kebocoran data terkait social engineering di Indonesia*.

Putra, N. N. (2017). Legal due diligence “tanpa celah” kunci hindari kasus dalam pengadaan tanah. *Hukumonline*.

Putri, R., & Prabowo, F. (2025). Efektivitas pelatihan literasi keamanan digital dalam memitigasi social engineering. *Jurnal Pengabdian Teknologi*, 5(3), 120–134.

Rachmayani, A. N. (2015). *Penjelasan hukum beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah*. LelIP.

Srihandayani, L., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan hukum pembeli terhadap penjual yang tidak mengurus balik nama sertifikat. *Notarius*, 16(1), 439–455. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41222>

Syahril, S., Andika, L., & Ramdani, F. (2024). Studi kasus kebocoran data nasional pada tahun 2024. *Jurnal Desentralisasi*, 6(1), 72–84. <https://ejournal.appihi.or.id/index.php/Desentralisasi/article/download/653/788/3524>

Tomasoa, Y. R. (2024). Perlindungan hukum terhadap kebocoran data pribadi pada pengguna media sosial. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 2(1), 54–67. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/pamali/article/view/1363>

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Yohanes Kaul (2026)

Mitigasi Risiko Hukum dalam Pembelian Aset Perusahaan Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum bagi Pembeli di Atas Tanah Sewa

Jurnal Hukum tora: 12 (1): 119-136

Universitas Islam Indonesia. (2025). Analisis kesadaran cybersecurity pada pengguna media sosial. *Jurnal UII*, 10(1), 100–115. <https://journal.uii.ac.id/AUTOMATA/article/download/15426/10219/38997>

Utama, A. M. T. (2022). *Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang telah bersertifikat sebagai upaya pencegahan mafia tanah berbasis keadilan* (Disertasi).

Wicarana, T. (2025a). Analisa kasus kebocoran data pada bank Indonesia dalam sistem perbankan. *JMIA*, 1(6), 450–463. <https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jmia/article/download/3267/2976/13339>

Wicarana, T. (2025b). Kasus kebocoran data di sektor perbankan: Vishing dan smishing sebagai modus social engineering. *JMIA*, 1(6), 450–463. <https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jmia/article/download/3267/2976/13339>

Yanti, Y. (2020). Perolehan hak atas tanah dalam bentuk hak guna bangunan perspektif hukum ekonomi syariah. 72–96. <https://idr.uin-antasari.ac.id/19260/>