

KEKUATAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

I Putu Agus Krisna Jayantara, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: krisnaj59@gmail.com

Kadek Agus Sudiarawan, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: agus_sudiarawan@unud.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i08.p04>

ABSTRAK

Mengenai artikel ini bertujuan dalam memberikan pengetahuan mengenai pengaturan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan Hukum Positif di Indonesia serta untuk mempelajari kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia. Metode pada artikel ini adalah penelitian hukum bersifat normatif yang bersifat deskriptif (menggambarkan). Hasil yang didapatkan dari pembahasan dibawah adalah Pengaturan tentang hak tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, Pasal 33 ayat (3). Pengaruh hukum dari Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT memiliki sifat eksekutorial, kekuatan hukum ini didapat dengan cara pemenuhan yang ditentukan seperti tata cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, syarat keotentikan Akta Pemberian Hak Tanggungan, syarat selanjutnya adalah syarat spesialisitas dan publisitas Akta Pemberian Hak Tanggungan dan syarat pencantuman title eksekutorial pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan harus memenuhi bentuk yang ditentukan yang diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR. Setelah pada proses Pembebanan Hak Tanggungan sudah terpenuhi syarat serta bentuk diatas, dapat diartikan Akta Pemberian Hak Tanggungan mendapatkan kekuatan hukum yang dimana kekuatan hukum ini bisa melindungi kreditur, debitur, serta pihak ketiga didalamnya. Kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan memiliki sifat eksekutorial, dalam artian dapat dieksekusi langsung, tanpa adanya putusan pengadilan.

Kata kunci: Akta, Tanah, Hak Tanggungan, Sertifikat.

ABSTRACT

This article aims to provide knowledge regarding the regulation of Mortgage Rights on land based on Positive Law in Indonesia and to study the legal force of the Deed of Granting Mortgage Rights made by the Official Land Deed Maker in Indonesia. The method in this article is normative legal research that is descriptive. The results obtained from the discussion below are that regulations regarding mortgage rights in Indonesia are regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land and Article 51 of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles and the 1945 Constitution, Article 33 paragraph (3). The legal effect of the Mortgage Rights made before the Land Titles Registrar has an executorial nature, this legal force is obtained by fulfilling the specified procedures such as the procedures for making the Deed of Granting Mortgage Rights, the conditions for the authenticity of the Deed of Granting Mortgage Rights, the next conditions are the conditions for specialization and publicity of the Deed of Granting Mortgage Rights and requirements for including the executorial title in the Deed of Granting Mortgage Rights issued by the National Land Agency and must comply with the specified form as regulated in the provisions of Article 224 HIR. After the process of Assigning Mortgage Rights has fulfilled the conditions and form above, it can be

interpreted that the Deed of Granting Mortgage Rights has legal force, where this legal force can protect creditors, debtors and third parties therein. The legal force of the Deed of Granting Mortgage Rights has an executorial nature, meaning that it can be executed directly, without a court decision.

Keywords: *Deed, Land, Mortgage, Certificate.*

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Pancasila dan UUD 1945 sudah melandasi pembentukan perekonomian menjadi upaya pembangunan nasional yaitu suatu jalan demi terwujudnya kesejahteraan rakyat yang adil & makmur. Maka diperlukan partisipasi baik pemerintah, warga sipil atau masyarakat umum selaku orang-perorangan & badan hukum untuk memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi tersebut. Dalam meningkatkan pembangunan nasional, maka melonjak juga kebutuhan akan dana dalam kehidupan masyarakat. Dalam hal ini pemerintah harus melakukan penyesuaian serta penguatan dalam aspek ekonomi serta aspek perbankan untuk melakukan perbaikan dan memperkuat aspek ekonomi nasional. Dalam hal melakukan perbaikan dan memperkuat aspek ekonomi nasional, aspek perbankan sangat memiliki peran penting sebagai lembaga intermediasi dan penunjang.

Pada dunia perbankan pendanaan dalam jumlah yang besar didapat dan disediakan oleh lembaga perkreditan. Melihat betapa esensialnya dana dalam perkreditan itu, yang dimana kreditur/pihak yang menyerahkan kredit dan debitur atau pihak yang mendapatkan kredit & pihak yang bersangkutan mendapatkan suatu perlindungan dibantu oleh sebuah lembaga hak jaminan yang kuat & menjamin kepastian hukum untuk pihak yang bersangkutan. Contoh dari kreditur adalah Bank, pengertian Bank dapat dilihat pada Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan berbunyi "*Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak*"

Definisi Bank yang dijelaskan ahli yaitu Simorangkir adalah Salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa.¹ Pada dasarnya, bank dipahami sebagai suatu lembaga keuangan guna menghimpun dana yang berasal dari warga dan mengembalikannya kepada warga serta menyalurkan jasa keuangan lainnya yang dibutuhkan warga.² Eksistensi bank memegang peranan penting dalam pembangunan di negara Indonesia, bank memiliki tugas yaitu mengumpulkan dan mengembalikan dana masyarakat dalam bentuk kredit.³ Dapat kita lihat lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband* sudah memiliki pengganti yaitu pada Pasal 51 UUPA berbunyi:

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang."

Krisis Moneter atau krisis keuangan terjadi di Indonesia pada masa reformasi tahun 1997-1998 banyak menimbulkan dampak kerugian di sektor ekonomi nasional

¹ Intansari, Mitia, dan Putra, I Made Walesa. "Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2017).

² Nugroho, Susanti Adi, 2010, *HukumKepailitan*, Jakarta: Prenamedia Kencana

³ Suwitra, I Gede Dimas Brahmada, "Proses Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Aset Debitur Wanprestasi (Kredit Macet) Pada Pt. Bpr Dana Niaga" *Jurnal Kertha Wicara* vol 11 no. 04 tahun 2022, hlm. 811 - 820

salah satu masalah hukum yang sering terjadi pada kehidupan bangsa ini adalah utang piutang diantara debitur dan kreditur, dimana keduanya memiliki hubungan simbiosis mutualisme atau hubungan saling menguntungkan antara hak dan kewajiban masing-masing.⁴ Seperti yang sudah dibahas diatas pihak yang memiliki kewajiban memenuhi suatu prestasi atau janji disebut debitur, adapun orang atau badan hukum yang mempunyai hak demi menuntut adanya prestasi disebut kreditur. Prestasi secara umum merupakan suatu yang wajib dilaksanakan pihak debitur yang merupakan hak dari kreditur. Pengertian tentang Perjanjian sudah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) berbunyi "*Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*" dan ada Ahli H. Saherodji memiliki pemahaman mengenai perjanjian adalah "*suatu peristiwa dengan nama dua orang/pihak atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi.*"⁵ dan Prestasi pada "*pasal 1234 KUH Perdata adalah setiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.*" Dengan adanya sebuah perjanjian atau prestasi tidak jauh juga dari yang namanya ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sepenuhnya
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Apa yang dimaksud diatas jika pihak debitur tidak memenuhi janji atau prestasi akan dinyatakan cidera janji atau wanprestasi terhadap pihak kreditur, jika debitur benar-benar tidak bisa menepati prestasi yang sudah dijanjikan kepada kreditur, maka dengan itu pihak kreditur mempunyai hak terhadap prestasi yang sudah dijaminan oleh pihak debitur di bank yang sesuai dengan perjanjian kredit. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya maka jaminan atas nama debitur akan dieksekusi oleh pihak bank. Eksekusi Hak Tanggungan memiliki identitas yang dimana salah satu cirinya merupakan gampang serta tentu dalam penerapan, apabila dikemudian hari debitur wanprestasi.⁶ Eksekusi merupakan penerapan secara paksa vonis majelis hukum dengan dorongan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi ataupun pihak tergugat) tidak ingin melaksanakan secara sukarela.⁷ Jaminan terbagi menjadi 2 yaitu, jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menetapkan sebagai berikut:

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru Terhadap Undang-Undang Kepailitan (UU No. 4 Tahun 1998) ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."

Pada pemberian kredit bank, bank mengkehendaki perlunya agunan/jaminan yang bisa dipergunakan demi melunasi utang kalau seandainya nantinya debitur wanprestasi.

⁴ Atmaja, I Komang Tri dan Purwanti, Ni Putu, (2021), Pengaturan dan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan, *Jurnal Kertha Wicara* Vol. 10 No. 10, hal 802-811

⁵ Jaya, Subadi Eka, 2019, *Restrukturisasi Kredit Macet*, Yogyakarta: Nusa Indah

⁶ Intansari, Mitia, dan Putra, I Made Walesa, (2017), Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi, *Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum* 5, No. 2

⁷ Narayani, Ni Ketut Satya & Sudantra, I Ketut, (2015), Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak Didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 03, No. 03

Jaminan yang ideal menurut R. Subekti adalah:

1. *Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan*
2. *Yang tidak melemahkan potensi si pencari kredit dalam melakukan usahanya*
3. *Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.*⁸

Bank pada saat memberikan kredit kepada debitur pasti meminta agunan. Agunan diserahkan debitur kepada pihak bank adalah berupa agunan tanah, menggunakan tanah sebagai jaminan tambahan dalam perjanjian kredit, dinilai lebih aman oleh bank, karena tanah memiliki nilai jual yang tetap bahkan bisa meningkat sewaktu-waktu, selain memiliki nilai harga yang tetap penggunaan tanah sebagai jaminan tambahan juga memiliki nilai kepastian hukum, karena tanah akan terikat dengan akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada lembaga hak tanggungan karenanya juga akan memberikan kedudukan yang utama bagi bank selaku kreditur.⁹ Menurut Effendi Perangi *benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan adalah tanah.*¹⁰ Dalam ketentuan Pasal 10 ayat 1 UUHT menyebutkan pada dasarnya bahwa hak tanggungan adalah perjanjian tambahan pada perjanjian pokok, yang dimana ditentukan pelunasannya dan perjanjian ini bisa dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat berwenang dan akta dibawah tangan.¹¹ Secara Regulasi yang berhubungan dengan barang yang bisa diangkat jaminan utang melalui HT, berlandaskan pasal 1 angka 1 UUHT, yakni hak atas tanah seperti yang dijelaskan dalam UUPA Nomor 4 tahun 1996, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pasal 4 dan Pasal 27 UU Hak Tanggungan diuraikan hak-hak atas tanah tersebut, yaitu:

- a. *Hak Milik*
- b. *Hak Guna Usaha*
- c. *Hak Guna Bangunan*
- d. *Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan*
- e. *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*

Alasan mengapa lembaga prekreditasi seperti bank memilih jaminannya adalah tanah demi memberi sarana kredit, karena tanah seperti yang diketahui gampang untuk diperjualbelikan, gampang dipindah tangankan, nilainya akan selalu naik, memiliki bukti hak yang otentik, susah digelapkan & bisa dibebani hak tanggungan yang dimana para kreditur mendapatkan hak yang istimewa. Didalam pasal 11 ayat (2) huruf e UUPA Nomor 4 tahun 1996, menyatakan didalam pembebanan HT bisa diberikan suatu janji yaitu "janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji" melalui adanya ketentuan seperti itu lalu kreditur yang merupakan pemegang Hak Tanggungan (HT) berdasarkan APHT bisa menagih pelunasan utang melalui cara melelang barang yang merupakan jaminan pihak debitur

⁸ R. Subekti, 1998, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* Bandung: Alumni., hal 5

⁹ Lestari, Chadijah Rizki, (2017), *Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi*, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19, No. 1, 81-96

¹⁰ Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, hal 5

¹¹ Dominika, DwiArya & Wiryawan, I Wayan, (2016), *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank*, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 04, No. 03

yang wanprestasi. Dalam ketentuan Pasal 20 ayat 2 menyatakan bahwa atas kesepakatan pihak yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan apabila dengan demikian itu hendak dapat diperoleh harga sangat besar yang menguntungkan segala pihak.¹² Adapun didalam pasal 11 ayat (2) disebutkan melalui janji untuk menjual/melelang seperti demikian, maka pelelangan ataupun penjualan dapat dilaksanakan dalam eksekusi langsung tanpa putusan hakim. Apabila sudah terlaksananya lelang dan sudah mendapatkan hasil. Hasil tersebut hendak di pakai buat menutupi utang debitur terhadap kreditur, sebagiannya lagi hendak di bagikan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku pihak yang membantu buat menjualkan aset tersebut dan apabila hasil masih ada, hendak di bagikan kepada debitur supaya tidak terjadinya kerugian dari 2 belah pihak antara pihak kreditur dan debitur.¹³

Terkait dengan yang telah diuraikan di dalam latar belakang diatas, penulis memiliki keinginan untuk mengadakan penelitian lebih dalam, yang dimana akan berbentuk jurnal dengan judul **"KEKUATAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)"**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan Hak tanggungan atas tanah berdasarkan Hukum Positif di Indonesia?
2. Bagaimana kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia?

1.3 Tujuan Penulisan

Demi mengenal perihal pengaturan hak tanggungan atas tanah berdasarkan hukum perbankan di Indonesia dan untuk mendalami bagaimana kekuatan hukum Akta Hak Pemberian Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia

2. Metode Penelitian

Dalam pembuatan jurnal ini metode penelitian yang di gunakan merupakan penelitian normatif dengan cara deskriptif yang memiliki tujuan demi menemukan kebenaran melalui pembuktian hukum tertulis melalui pendekatan PUU, memakai pasal yang memiliki hubungan dengan pembahasan jurnal ini, jurnal ini memakai sumber bahan hukum UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, adapun data sekunder yang digunakan ialah skripsi, jurnal ilmiah hukum, buku hukum.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Hak tanggungan atas tanah berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Secara spesifik pada Hukum Positif di Indonesia Hak Tanggungan sudah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pengertian Hak Tanggungan

¹² <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-semua-benda-dapat-jadi-jaminan-utang-1t518f8c34e5c67>

¹³ Putra, Ida Bagus Jaya Maha & Wiryawan, I Wayan, (2020), Royal Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Kontruksi Di BPR Lestari, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 08 N0. 02

diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda, menyebutkan:

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain"

Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan. yaitu:¹⁴

1. Hak jaminan untuk pelunasan hutang;
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu;
3. Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai;
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja;
5. Hak Tanggungan Memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.;¹⁵

Selain itu Hak Tanggungan atas tanah dalam UU No. 4 Tahun 1996 memiliki ciri, yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Adapun Subjek hak tanggungan adalah Kreditur dan Debitur, pengertian Kreditur diatur dalam Pasal 1 ayat 2 UUHT berbunyi "Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu" dan Debitur diatur dalam Pasal 1 ayat 3 UUHT berbunyi "Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu".

Objek hak tanggungan adalah:

- a. Hak Milik, Pasal 25 UUPA berbunyi "Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan."
- b. Hak Guna Usaha, Pasal 33 UUPA berbunyi "Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan."
- c. Hak Guna Bangunan, Pasal 39 UUPA berbunyi "Hak guna-bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan."
- d. Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan
- e. Hak pakai atas hak milik

¹⁴ Suryadi, I Made Agni Prabawa & Marwato, (2015), Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 01 No. 12

Selain Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengaturan Hak Tanggungan pada hukum positif di Indonesia secara luas juga terdapat pada:

1. Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berkenaan dengan tanah diatur juga dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹⁵ Melalui sahnya UUHT No.4 tahun 1996, di nyatakan juga bahwa regulasi yang menata perihal *Hypotheek & Credietverband* yang berhubungan dengan pertanahan telah tidak gunakan secara hukum lagi. Berkenaan *Hypotheek & Fiducia* adalah salah satu jaminan bukan tanah. Dengan itu dapat dikatakan bahwa UUHT No. 4 Tahun 1996 adalah lembaga jaminan atas tanah satu-satunya di Indonesia.

3.2 Kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia

Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian ikutan atau *Accessoir* dari perjanjian pokok. Sifat perjanjian ikutan atau *accessoir* pada pokoknya, perjanjian utang piutang yang wajib diikuti dengan jaminan yang dimana pada hak tanggungan jaminannya adalah jaminan tanah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1320, menyebutkan agar terjadi perjanjian yang sah, hanya perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang halal/tidak terlarang.

Pada bagian penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan angka (1) alenia kedua dijelaskan: "mengingat pentingnya kedudukan dan perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberian dan penerimaan kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan." Serta pada bagian penjelasan umum angka (3) dijelaskan: "Ciri-ciri dari lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengiuti pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Adanya perlindungan hukum bagi para pihak akan memberikan suatu kekuatan hukum yang nantinya bisa menjadi pedoman bagi pihak-pihak tersebut seperti pihak debitur, pihak kreditur serta pihak ketiga dalam membebaskan suatu Hak Tanggungan. Untuk mendapatkan perlindungan hukum, para pihak dalam

¹⁵ Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta, hal 153

pembebanan hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan yang wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) demi mendapatkan perlindungan hukum. Selain hal tersebut agar mendapatkan kekuatan hukum didalam pembebanan hak tanggungan atas pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dari PPAT adalah dengan pemenuhan bentuk serta syarat-syarat, yakni:

1. Memenuhi Syarat Yang Ditentukan

Adapun syarat pemenuhan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilandaskan oleh peraturan undang-undang yakni:

a. Tata Cara Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sendiri berbeda dari tata cara membuat perjanjian pada umumnya. Dimana Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian yang memiliki sifat "*asseccoir*" yang tata cara pembuatannya sudah ada pada undang-undang dan mempunyai undang-undang sendiri. Pada angka 7 (tujuh) alenia ke 4 (empat) dan alenia ke 5 (lima) UUHT dirumuskan bahwasanya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang memberi Hak Tanggungan wajib dan harus hadir dihadapan PPAT. Akan tetapi kalau seandainya pemberi hak tanggungan berhalangan hadir dihadapan PPAT, pemberi hak tanggungan wajib diwakilkan oleh pihak lain yang menjadi kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang memiliki wujud resmi dan otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kedua belah pihak harus memiliki keyakinan terhadap Notaris atau PPAT yang mengurus Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, dikarenakan pada saat melaksanakan langkah perbuatan hukum kepada objek yang dibebankan adalah tanggung jawab Notaris dan PPAT, walau kewenangan Notaris dan PPAT baru dipersyaratkan pada saat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan. Dapat kita lihat SKMHT sudah ada pada pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi:

"Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan*
- b. Tidak memuat kuasa substitusi*
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan"*

Serta didalam penjelasan umum angka (7) didalam pembebanan hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh kreditur, jika kreditur berhalangan untuk datang didepan PPAT, wajib menunjukan seorang perwakilan menggunakan SKMHT. Pemberian SKMHT wajib diserahkan langsung oleh kreditur sendiri serta wajib sudah mengikuti peraturan yang sudah tercantum pada pasal 15 ayat 1 UUHT. Jika syarat belum terpenuhi, konsekuensinya surat kuasa yang diberikan oleh kreditur dinyatakan batal demi hukum, artinya surat kuasa yang pihak bersangkutan tidak bisa dilaksanakan pada penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan PPAT harus membatalkan

surat permohonan tersebut. Didalam proses pembebanan hak tanggungan harus dihadapan PPAT, dalam kata lain pembebanan hak tanggungan dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak tanggungan. Pasal 8 Ayat (1) UUHT berbunyi:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Dapat disimpulkan bahwa pembebanan dilakukan oleh debitur, selaku pemegang hak atas tanah yang dibebankan. Pemegang hak ini mempunyai otoritas hukum demi melaksanakan setiap perbuatan hukum sesuai haknya dikarenakan ia adalah pemegang hak. Akan tetapi apabila kreditur ataupun debitur harus menyerahkan SKMHT jika berhalangan untuk berhadapan Notaris/PPAT.

b. Keotentikan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan harus otentik, pada Pasal 10 Ayat (2) berbunyi: *“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Serta dalam Pasal 1 Ayat (5) berbunyi: *“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”*

Dan menurut Pasal 1 Angka 4: *“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”*

Keotentikan Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah ada di dalam pasal yang sudah diuraikan diatas dalam artian bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah ada didalam UU memiliki bentuk akta PPAT. Pada pasal 17 UUHT berbunyi: *“Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”*

Adanya Pasal 17 UUHT ini maka ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT dan Sertifikat HT. Bisa ditarik dari penjelasan pasal-pasal yang telah disebutkan menegaskan bahwasanya Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum.

c. Pemenuhan Syarat-Syarat *Spesialitas* dan *Publisitas* Akta Pemberian Hak Tanggungan

1) Syarat *Spesialitas* Akta Pemberian Hak Tanggungan

Asas *Spesialitas* ialah bahwa didalam APHT wajib terpenuhinya syarat yang diatur didalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT berbunyi :¹⁶

“Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib di cantumkan:

a. *nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan*

¹⁶ Husni Hasbullah, Frieda, 2009, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta: IHC. hal 16

- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)
- d. nilai tanggungan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan."

Asas *Spesialitas* dibuat demi menjamin kejelasan nilai utang, kejelasan daripada nilai tanggungan, dan kejelasan obyek yang menjadi tanggungan.

2) Syarat *Publisitas* Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib berisi asas *publisitas*/disebut juga asas keterbukaan. pada Pasal 13 ayat (1) menyebutkan "pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan". Serta pada pasal ini dirumuskan: "salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas *spesialisasi* oleh karena itu didfatarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga".

Pada pasal 13 UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan harus berisi dengan lengkap berhubungan dengan subyek, obyek, utang yang dijadikan penjamin melalui hak tanggungan dan wajib mendaftarkan hak tanggungan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang menjadi obyek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Jika sudah didaftarkan hak tanggungan tersebut maka kemudian lahirlah hak tanggungan, yaitu pada tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan dan BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.

Pemenuhan asas *spesialitas* dan asas *Publisitas* ini menjadikan Hak Tanggungan mengikat pihak ketiga serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang memiliki kepentingan di dalamnya. Maka dapat disimpulkan maksud dari pendaftaran ini yaitu menjadi pengumuman karena memiliki sifat melibatkan para pihak dan terhadap masyarakat luas. Karena hak tanggungan memiliki asas *publisitas*, maka pendaftaran hak tanggungan tersebut tidak bisa dilupakan, dimana pendaftarannya dilaksanakan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Alasan hak tanggungan harus didaftarkan yaitu, supaya memudahkan Pihak dari pemberi hutang atau kreditur mengetahui lokasi jaminan tanah hak tanggungan yang dijamin serta mengetahui berapa jumlah hak tanggungan yang dijamin tentang adanya hak tanggungan yang memiliki sifat terbuka bagi umum. Dengan adanya sifat hak tanggungan yang terbuka maka pihak ketiga lebih mudah untuk mengakses dan melihat hak tanggungan.

d. Pencantuman Title Eksekutorial Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan bertitle eksekutorial, yang diterbitkan oleh BPN memiliki wewenang menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, disebutkan bahwa sertifikat ini diakui sebagai

dokumen yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Pada Pasal 20 ayat (1) dimaksudkan jika debitur ingkar janji, dan berdasarkan (huruf f) titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat hak tanggungan, didalam pasal 14 ayat (2) obyek dari hak tanggungan dapat diperjualbelikan melalui pelelangan yang dibuka untuk umum tetapi dilaksanakan melalui sistem cara yang diatur oleh Undang-Undang demi melunaskan utang dari debitur kepada kreditur yang dimana pelunasan ini mendahului kreditur lainnya. Sertifikat hak tanggungan adalah salinan dari Buku Tanah Hak Tanggungan serta salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh BPN yang dimana Buku Tanah Hak Tanggungan serta Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan dijahit jadi satu sampul dengan sampul di berikan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa".

Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa" terdapat pada pasal 14 ayat (2) UUHT. Irah-irah dari Pasal 14 ayat (2) ini ditegaskan jika adanya kekuatan eksekutorial apabila debitur/pihak yang memiliki utang wanprestasi dapat dieksekusi secara langsung tanpa putusan dari pengadilan dan berkekuatan hukum tetap. Adapun didalam pasal 14 ayat (3) menentukan bawasannya Sertifikat yang masih berlaku pengganti dari *grosse akta hypotheek*.

2. Memenuhi Bentuk Yang Ditentukan

Akta Pemberian Hak Tanggungan mempunyai aturan yang sudah diatur dalam Undang-Undang. Dalam ketentuan Pasal 224 HIR berbunyi: "*Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim."*

Berdasarkan pasal ini yang berarti hak *grosse akta hypotheek* dan *grosse akta pengakuan hutang* memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan berlakukannya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan bisa disamakan seperti keputusan dari pengadilan yang bersifat eksekutorial. Upaya eksekutorial dapat diartikan sebagai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan¹⁷. Pelaksanaan eksekusi tersebut melalui pelelangan umum sehingga tidak perlu lagi melalui bantuan pengadilan.¹⁸

Pada Pasal 14 ayat (3) UUHT berbunyi: "*sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sejauh lingkupnya tetap dengan tanah"*

Dapat disimpulkan dengan diaturnya pasal-pasal tersebut dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka hanya akta yang berbentuk Sertifikat Hak Tanggungan dan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* saja

¹⁷ Pradiptarani, Rizki Ayu, Pemenuhan Asas Spesialitas Dan Publisitas Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*

¹⁸ Putra, Mohamad fajri mekka, (2022), Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi, *Jurnal USM Law Review* Vol 5 No 1

yang memiliki upaya eksekutorial. Selanjutnya setelah didalam proses Pembebanan Hak Tanggungan telah terpenuhi syarat dan bentuk diatas, dapat diartikan Akta Pemberian Hak Tanggungan mendapatkan kekuatan hukum yang dimana kekuatan hukum ini bisa melindungi kreditur, debitur, serta pihak ketiga didalamnya. Kekuatan hukum APHT memiliki sifat eksekutorial, dalam artian dapat dieksekusi langsung, tanpa adanya putusan pengadilan. Eksekusi langsung adalah wewenang kepada kreditur dalam melaksanakan penjualan atas tindakannya sendiri atau menjadikannya seakan milik sendiri benda yang telah diserahkan oleh debitur dengan maksud untuk menjualnya secara langsung tanpa memerlukan keputusan hakim dan titel eksekutorial dimuka umum dengan sesuai syarat yang berlaku.¹⁹

4. Kesimpulan

Pengaturan tentang hak tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta dalam Pasal 51 UUPA No. 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, Pasal 33 ayat (3). Pengaruh hukum dari Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT memiliki sifat eksekutorial, kekuatan hukum ini didapat dengan cara pemenuhan yang ditentukan seperti tata cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, syarat keotentikan Akta Pemberian Hak Tanggungan, syarat selanjutnya adalah syarat *spesialitas* dan *publisitas* Akta Pemberian Hak Tanggungan dan syarat pencantuman title eksekutorial pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan harus memenuhi bentuk yang ditentukan yang diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR. Setelah pada proses Pembebanan Hak Tanggungan sudah terpenuhi syarat serta bentuk diatas, dapat diartikan Akta Pemberian Hak Tanggungan mendapatkan kekuatan hukum yang dimana kekuatan hukum ini bisa melindungi kreditur, debitur, serta pihak ketiga didalamnya. Kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan memiliki sifat eksekutorial, dalam artian dapat dieksekusi langsung, tanpa adanya putusan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Husni Hasbullah, Frieda, 2009, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta: IHC.
- Jaya, Subadi Eka, 2019, *Restrukturisasi Kredit Macet*, Yogyakarta: Nusa Indah.
- Nugroho, Susanti Adi, 2010, *HukumKepailitan*, Jakarta: Prenamedia Kencana
- Perangin, Effendi, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Rachmadi, Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R, 1988, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*, Bandung: Alumni
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Per kreditan pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta.
- Watnjik Salch, K, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

¹⁹ Lestari, Chadijah Rizki, (2017), Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19, No. 1, 81-96

JURNAL

- Atmaja, I Komang Tri dan Purwanti, Ni Putu. "Pengaturan dan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan" *Jurnal Kertha Wicara* Vol. 10. No. 10 Tahun 2021 hlm. 802-811
- Dominika, Dwi Arya & Wiryawan, I Wayan. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 04 No.03 (2016).
- Intansari, Mitia, dan Putra, I Made Walesa. "Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2017).
- Lestari, Chadijah Rizki. "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19, no. 1 (2017): 81-96.
- Lestari, Chadijah Rizki. "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19, no. 1 (2017): 81-96.
- Narayani, Ni Ketut Satya & Sudantra, I Ketut. "Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak Didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 03, No.03 (2015).
- Putra, Ida Bagus Jaya Maha & Wiryawan, I Wayan. "Royal Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di BPR Lestari". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 08 No. 02 (2020)
- Putra, Mohamad fajri mekka, "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi" *Jurnal USM Law Review* Vol 5 No 1 Tahun 2022
- Suryadi, I Made Agni Prabawa & Marwato. "Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui Undang-Undang Hak Tanggungan". *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 01 No. 12 (2013).
- Suwitra, I Gede Dimas Brahmada, "Proses Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Aset Debitur Wanprestasi (Kredit Macet) Pada Pt. Bpr Dana Niaga" *Jurnal Kertha Wicara* vol 11 no. 04 tahun 2022, hlm. 811 – 820

SKRIPSI

- Pradiptarani, Rizki Ayu "Pemenuhan Asas Spesialitas Dan Publisitas Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

INTERNET

- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-semua-benda-dapat-jadi-jaminan-utang-lt518f8c34e5c67> di akses 10 Mei 2023