

## Peraturan Hukum tentang Pemberian Hak Tanggungan Tanah

Surya Rianto<sup>1</sup>, Santy Fitnawati WN<sup>2</sup>, Dika Ratu Marfu'atun<sup>3</sup>, Nurhasan Nurhasan<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Primagraha

Email: [Suryarianto08@gmail.com](mailto:Suryarianto08@gmail.com)<sup>1</sup>, [santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com](mailto:santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com)<sup>2</sup>, [ratudikamarfuatun@gmail.com](mailto:ratudikamarfuatun@gmail.com)<sup>3</sup>, [fakenurhasan69@gmail.com](mailto:fakenurhasan69@gmail.com)<sup>4</sup>

**Abstract.** *The bill governs the administration of liability-rights. The rights of the liquefied are not divided unless promised in the document the rights are given. If a lien was applied to a certain land right, then it could be agreed upon in the corresponding document of the lien grant, that the payment of secured debts could be made in installments of the same amount as the price of liens. It is part of the title of the load that will be separated from the rights of the load, so the rights of the load in turn weigh only the remainder of the load to secure the rest of the debt. Land rights that can be encumbered with a mortgage are property rights, commercial property rights, and building rights. In addition to the land rights, the land rights of the state that, according to the prevailing regulations of legislation, must be registered and depending on the property that can be deducted, can also be the property rights.*

**Keywords:** *liability-rights, agrarian law regulations, Lien.*

**Abstrak.** Undang-undang ini mengatur tentang pelaksanaan pengurusan hak tanggungan. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam dokumen pemberian hak tanggungan. Apabila suatu Hak Gadai berlaku atas suatu hak atas tanah tertentu, maka dapat disepakati dalam Sertifikat Hibah Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin itu dapat dilakukan secara angsuran dengan jumlah yang sama dengan harga hak tanggungan dilakukan. merupakan bagian dari pokok hak tanggungan yang akan terlepas dari hak tanggungan, sehingga hak tanggungan selanjutnya hanya membebani sisa pokok hak tanggungan untuk menjamin sisa utangnya. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hipotek adalah hak milik, hak milik komersial, dan hak guna bangunan. Selain hak atas tanah tersebut, hak pakai tanah negara yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku harus didaftarkan dan tergantung sifatnya yang dapat dipindah tangankan, juga dapat berupa hak tanggungan.

**Kata Kunci:** hak tanggungan, peraturan hukum agrarian, Hak Gadai.

### PENDAHULUAN

Persoalan pertanahan yang menguntungkan penduduk kota-kota besar merupakan permasalahan yang sangat kompleks. Hal ini disebabkan oleh keinginan banyak orang untuk tinggal di kota besar demi mencari pekerjaan dan kehidupan yang lebih baik. Secara umum, untuk mendukung peningkatan dan pembangunan perekonomian, selalu diperlukan modal untuk menjalankan usaha. Persoalan permodalan erat kaitannya dengan lembaga perkreditan dan bank, yang merupakan salah satu lembaga perkreditan yang memberikan jaminan bank kepada debitur. Tujuan pemberian agunan kepada debitur adalah agar bank memperoleh jaminan pembayaran atau wanprestasi melalui realisasi agunan yang biasanya dilelang untuk menyelesaikan utang tersebut. Masyarakat pada umumnya menganggap tanah sebagai suatu jaminan, bukan hanya karena tidak mudah hilang, tetapi yang lebih penting lagi adalah karena nilai tanah pada umumnya tidak menurun. Untuk menggunakan real estat sebagai jaminan pinjaman sesuai dengan keinginan kreditur, perlu dibuat hak jaminan atas real estat tersebut.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, jaminan tanah berbeda dengan tanah milik lembaga hipotek atau Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut B.W.) yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia Bagian Barat dikatakan bersertifikat aman.

Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Asosiasi Kredit yang Dijamin Hipotek, Undang-undang ini telah mengatur sertifikasi Asosiasi Penjaminan Hipotek berdasarkan Bagian 29 Undang-Undang Asosiasi Kredit yang Dijamin Hipotek. Hal ini tidak berlaku untuk properti bersertifikat atau tidak bersertifikat. Asosiasi hak asasi berfungsi sebagai jaminan. Menurut Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), kecuali undang-undang tentang hipotek berdasarkan Pasal 51 telah diundangkan, maka hipotek berdasarkan Buku II BW dan pemegang kredit tersebut disebutkan dalam STBL 1908 No.542 Hak tanggungan berdasarkan S.1937 No .190<sup>1</sup> sebagaimana telah diubah. Setelah penantian selama 34 tahun, UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan pokok agraria menjanjikan akan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek. Pada tanggal 9 April 1996, disahkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan barang-barang alam yang melekat pada tanah (selanjutnya disebut UUHT)<sup>2</sup>.

Sehubungan dengan pembukaan peluang kredit kepada debitur dengan memberikan jaminan berupa tanah yang tidak bersertifikat, maka jurnal ini membahas tentang jaminan hak atas tanah yang tidak bersertifikat yang dapat dijadikan jaminan utang bank sebelum dan sesudah diberlakukannya undang-undang tersebut. Kemudian menjelaskan dasar hukum pengaturannya, permasalahan yang dihadapi, dan solusi yang digunakan dalam praktik perbankan ketika banyak masyarakat gagal bayar utangnya akibat krisis ekonomi. Ada beberapa unsur penting yang membentuk ciri-ciri hipotek itu adalah:

1. Hak jaminan atas barang
2. Tujuan hipotek adalah hak atas tanah.
3. Dalam rangka menjamin pelunasan utang tertentu
4. Dengan mengutamakan kreditur yang memegang hipotek<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 356

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 172

<sup>3</sup> *Ibid*, hal 332

## PEMBAHASAN

Pengertian Hipotek menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Properti dan Hal-Hal Yang Berkaitan dengan Real Estate adalah sebagai berikut:

“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 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 lainnya”

Sesuai dengan susunan kata Pasal 1, pada prinsipnya hipotek adalah obyek jaminan pelunasan utang melalui hak gadai, dan subyek jaminan itu adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.<sup>4</sup>

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan tanah yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak, dengan ciri-ciri sebagai berikut:<sup>5</sup>

- 1) Prioritas atau preferensi diberikan kepada pemegang (kreditur tertentu).

Dari pengertian hipotek di atas terlihat jelas bahwa hipotek memberikan keutamaan kepada kreditur dibandingkan kreditur lainnya. Yang dimaksud dengan “keutamaan kreditur tertentu terhadap kreditur lain” dijelaskan dalam Penjelasan Umum Nomor 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Properti dan Barang-Barang Yang Melekat pada Real Estate, yaitu: Benar. Apabila debitur mengalami kerugian, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan itu dalam pelelangan umum, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan mempunyai keutamaan di atas kreditor-kreditor lain. Fitur ini dalam hukum dikenal sebagai *droit de prioritas*.

- 2) Selalu menyimpan barang sitaan di tangan orang yang mememangnya.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Barang-Barang yang berkaitan dengan tanah, maka hak tanggungan atas barang-barang itu tetap berada di tangan pemilik barang itu, sehingga hak tanggungan itu tidak hilang sekalipun: ditetapkan bahwa Objek real estat akan disita. Hipotek dapat

---

<sup>4</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hal. 13

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung 1999, hal.8.

dialihkan kepada pihak lain dengan alasan apapun. Yang disebut dengan asas "droit de suite" menyangkut hak untuk mendapat pengembalian dari hasil penjualan tanah yang dikuasai secara fisik atau sah yang dikenakan hipotek, meskipun debitur wanprestasi, sehingga memberikan kepastian kepada kreditor. Apabila tanah atau kepentingan real estate yang menjadi obyek hipotek dijual oleh pemilik atau pemberi hipotek kepada pihak ketiga.

- 3) Menjunjung tinggi prinsip profesionalisme dan keterbukaan sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pemangku kepentingan. Asas spesialisasi diterapkan oleh Panitia Tanah yang membuat akta pemberian hak tanggungan. Saat ini asas keterbukaan berlaku pada saat pendaftaran pemberian hak tanggungan di Kantor Pendaftaran Tanah. Pendaftaran ini merupakan syarat wajib berlakunya UU Hipotek dan menjadikan UU Hipotek mengikat pihak ketiga.
- 4) Eksekusi yang mudah dan aman.

Ciri lain dari hipotek adalah bahwa ia merupakan hak jaminan dalam real estat dan dapat dilaksanakan dengan mudah dan aman. Jika debitur gagal membayar, tidak diperlukan litigasi perdata yang rutin, memakan waktu, dan mahal. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak dan barang-barang yang melekat pada barang tidak bergerak, disediakan tata cara khusus bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Menurut Allie S. Hutagalung. Dengan memperhatikan ciri-ciri tersebut di atas, maka diharapkan perbankan dengan pangsa kredit terbesar akan terlindungi dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat, sehingga secara tidak langsung menciptakan lingkungan yang lebih sehat dan mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan<sup>6</sup>. Selain keempat ciri di atas, KPR juga mempunyai beberapa ciri lain, antara lain<sup>7</sup>:

- a) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi Yang dimaksud dengan hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Dengan kata lain, hipotek membebani seluruh harta benda dan seluruh bagiannya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian harta benda dari beban hipotek. Hipotek yang dimaksud tetap menjadi beban atas sisa hutang seluruh harta benda. Namun seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan ruang hidup, peraturan ini menjadi problematis, terutama untuk proyek perumahan dan apartemen terpisah. Bila suatu real estat

---

<sup>6</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok 2002, hal.255.

<sup>7</sup> Rosa Agustina, *Prosedur dan Tata Cara Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Citra Ilmu, Surabaya, 2007, hal. 25

digadaikan, maka akan lebih sulit untuk menjual rumah atau satuan rumah yang telah dibangun itu menurut ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Perbekalan Tanah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka ketentuan Pasal 2 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek Atas Barang Tidak Bergerak dan Hal-hal Yang Berkenaan Dengan Barang Tidak Bergerak menyimpang dari ketentuan ini ketika menghipotekkan beberapa barang tidak bergerak. Pelunasan hak milik dan utang jaminan merupakan bagian dari tujuan hipotek dan dilakukan secara angsuran sebesar nilai setiap bunga properti yang dibebaskan dari hipotek. Artinya, hipotek hanya membebaskan sisa harta untuk sisa utangnya. Agar hal ini dapat efektif, maka harus disepakati dalam suatu akta pemberian hipotek.

b) Hipotek adalah kontrak jaminan.

hipotek diberikan untuk menjamin pelunasan utang kepada kreditur debitur. Oleh karena itu, hipotek merupakan kontrak tambahan dari kontrak yang sebagai kontrak utama menimbulkan hubungan hukum antara yang berhutang dengan kreditur. Penciptaan, keberadaan, pengalihan, pelaksanaan, pengakhiran, dan pembatalan suatu hipotek dengan sendirinya ditentukan oleh pengalihan dan amortisasi utang yang dijamin pelunasannya. Menurut undang-undang, tidak ada hipotek yang tidak mempunyai kewajiban tertentu, yang pelunasannya dijamin secara tegas. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek Atas Real Estate dan Barang-Barang Yang Berhubungan Dengan Real Estate menyatakan bahwa tujuan hipotek adalah untuk:

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak pakai atas tanah negara yang harus didaftarkan menurut peraturan yang berlaku dan sifatnya dapat dipindah tangankan, dapat pula digadaikan.

Walaupun tidak disebutkan secara tegas, hipotek merupakan bagian dari ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanian (lihat Pasal 51 juncto Pasal 57). (UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pertanahan Tentang Pokok-pokok Agraria), maka dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah yang digadaikan di atas adalah hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tanah. Lebih lanjut, Pasal 4 ayat 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek atas harta tak bergerak dan barang-barang yang melekat pada harta tak bergerak mengatur sebagai berikut:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.” .

Jadi selain tanah, bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dapat dijadikan objek Hak Tanggungan. Perhatikan baik- baik syarat “merupakan satu-kesatuan” dengan tanahnya. Namun, perlu diperhatikan dengan baik bahwa penyebutannya adalah: “juga dapat dibebankan “pada hak atas tanah...”, Sebab sifat referensinya menunjukkan bahwa hanya bangunan, tumbuhan, dan karya yang dapat dijadikan pokok bahasan. Jika ada hipotek Properti itu terletak di tempat di mana suatu bangunan sedang didirikan dan tumbuh-tumbuhan, dan hasil pekerjaan konstruksi itu juga dijamin dengan hipotek. Benda-benda selain real estat yang tercantum dalam Pasal 4 Ayat 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hipotek atas real estat, dan benda-benda yang melekat pada real estat, tidak dapat dijamin dengan hipotek, apapun real estatnya. Ungkapan “yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah tersebut” mengingatkan kepada syarat “dipersatukan secara permanen atau *nagelvast*” dan “dengan akar tertancap dalam tanah atau *wortelvast*” pada hipotik. Jadi, walaupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut asas hukum adat dan karenanya menganut asas pemisahan horisontal, namun di sini disyaratkan harus merupakan satu-kesatuan dengan tanahnya. Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Barang Tidak Bergerak dan Barang-barang yang melekat pada Barang Tidak Bergerak tampaknya meluas pada bangunan-bangunan di permukaan seperti ruang bawah tanah. Bangunan bawah tanah hanya mencakup bangunan atau bagian bangunan yang letaknya di bawah tanah dan terhubung dengan medan di atasnya. Oleh karena itu, tidak termasuk pertambangan atau mineral.

Pokok hipoteknya adalah sebagai berikut.

#### 1) Penerima Hipotek

Penerima hipotek adalah orang perseorangan atau badan hukum yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hipotek yang bersangkutan. Kewenangan untuk mengambil tindakan terhadap pokok hipotek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada tangan pemberi hipotek pada saat pendaftaran hipotek. Ungkapan “orang perseorangan” atau “badan hukum” terlalu berlebihan. Karena yang memberi hak tanggungan pada hakikatnya adalah tanah, maka menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, maka

yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah Baik perorangan maupun badan hukum lihat Pasal 21, 30, 36 dan 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Untuk setiap kepentingan real estat, orang yang memberikan hipotek sebagai pemilik kepentingan real estat tentu saja harus memenuhi persyaratan tersendiri untuk kepemilikan real estat yang ditetapkan oleh undang-undang<sup>8</sup>.

Lebih lanjut, persyaratan bahwa pemberi hipotek harus mempunyai kuasa untuk mengambil tindakan hukum sehubungan dengan obyek jaminan, sekalipun itu adalah gadai, berarti bahwa tindakan hukum itu tidak termasuk litigasi administratif atau litigasi Besikkingsdaden tidak lengkap karena mungkin berisi keduanya. Akta tersebut merupakan akta harta benda, bukan akta pengelolaan, dan tunduk pada akta pengelolaan. Oleh karena itu, lebih baik dikatakan bahwa syaratnya adalah pemberi hipotek mempunyai kuasa untuk memperoleh kepemilikan atas surat berharga tersebut. Hak perundingan hak milik hanya diperlukan pada saat pendaftaran hipotek berdasarkan Pasal 8 Ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Barang Tetap dan Perabotan Barang Tidak Bergerak. Apabila pada waktu hipotek didaftarkan, barang yang digadaikan itu kemudian menjadi milik si pemberi hipotek, maka tidak seorang pun dapat menjaminkan hipotek meskipun barang yang digadaikan itu belum menjadi miliknya.

Hal ini merupakan upaya legislator untuk memenuhi kebutuhan praktis dengan mengizinkan masyarakat mendapatkan paket yang terus dibeli dengan pinjaman dari kreditor<sup>9</sup>. Dalam prakteknya, sampai dengan disahkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan barang-barang yang melekat pada tanah, banyak kantor pendaftaran tanah yang enggan mendaftarkan hak tanggungan yang krediturnya adalah orang perseorangan atau menolak. Hal ini jelas diharapkan oleh para penyusun Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak dan barang-barang yang melekat pada barang tidak bergerak, sehingga memungkinkan bagi perorangan untuk secara tegas memperoleh haknya untuk menjadi penerima hak tanggungan.

Namun, tindakan para lintah darat yang menyalahgunakan undang-undang hipotek harus dicegah semaksimal mungkin<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 56

<sup>9</sup> Elli Erawaty, *Beberapa Pemikiran Tentang Hak Tanggungan*, Eressco, Bandung, 2008, hal. 77

<sup>10</sup> H. M. Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Trisula, Jakarta, 1997, hal.

- 2) Penerima Hipotek Penerima hipotek adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menjadi pihak yang berhutang. Penerima hipotek menjadi pemilik hipotek setelah hipotek dibuat dan juga merupakan kreditur kontrak utama dan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum. Ini bukan tentang kondisi real estate. Hal ini disebabkan karena penerima gadai biasanya tidak memegang agunan tersebut dengan maksud untuk melepaskan barang agunannya kelak jika debitur bangkrut<sup>11</sup>. Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Barang Tetap dan Barang-barang yang berkaitan dengan real estat mengatur bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berstatus kreditur. Menentukan siapa yang dapat menjadi pemilik KPR tidaklah sesulit menentukan siapa yang dapat menjadi pemilik KPR. Penerima hak tanggungan tidak mempunyai hubungan apa-apa dengan barangnya, pada dasarnya bukan orang yang ingin memiliki obyek hipotek, dan bukan pula orang yang membuat akad. Barang yang digadaikan adalah milik penerima hipotek, namun menurut Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Barang Tetap dan Hal-hal yang Berkaitan dengan Barang Tetap, tidak sah apabila debitur wanprestasi.

Dari dalil bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah “orang perseorangan” atau “badan hukum”, maka dapat disimpulkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum. Orang dan badan hukum tersebut adalah perseroan terbatas, koperasi dan perkumpulan yang telah memperoleh status korporasi atau yayasan. Baik perseroan terbatas maupun *Commanderite Venootschap* tidak disebutkan di atas. Hal ini menimbulkan pertanyaan lain. Dengan kata lain, mengingat perseroan terbatas belum diakui secara resmi sebagai badan hukum di Indonesia, maka perseroan terbatas perlu diakui dalam operasionalnya sehari-hari, namun diakui secara informal oleh para anggotanya, sehingga tidak memenuhi syarat untuk diakui. hipotek Pertanyaannya adalah apakah Anda dapat bertindak sebagai pemegang hak. Hal ini diterima oleh masyarakat umum seolah-olah suatu perseroan terbatas mempunyai hak dan tanggung jawab tersendiri.<sup>12</sup> Pemberian hipotek dilakukan melalui dua tahap proses, mulai dari tahap pemberian hipotek hingga tahap pendaftaran.

---

<sup>11</sup> Achmadi Purwanto, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 19.

<sup>12</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku Satu, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1997, hal. 268.

Tata cara pemberian hipotek harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek Atas Barang Tidak Bergerak dan Barang Yang Berhubungan Dengan Barang Tidak Bergerak. Tahapan pemberian hak tanggungan berlangsung dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan dibuatlah akta pemberian hak tanggungan yang memenuhi syarat-syarat khusus. Sedangkan tahapan pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh direktur pendaftaran tanah kota/provinsi setempat, yang membuat pendaftaran tanah hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan yang memenuhi persyaratan umum. Proses penyitaan digambarkan sebagai berikut:<sup>13</sup>

1) Tahapan pemberian hipotek.

Pemberian hipotek didahului dengan janji untuk memberikan hipotek sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji ini harus dicantumkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kontrak utang yang bersangkutan atau kontrak lain yang menimbulkan utang. Pemberian hipotek dilakukan dengan mengeluarkan akta pemberian hipotek yang asli. Akta pemberian hipotek ini akan dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat pembuat akta real estat yang mempunyai izin. Bentuk dan isi akta pemberian hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Pertanahan Pertanian/Direktur Badan Pertanahan Nasional Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pertanahan. Registrasi. Akta pengalihan hak tanggungan merupakan kertas kosong yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Surat pemberian hipotek ini dibuat dalam rangkap dua, asli atau asli, masing-masing salinan memuat nama pemberi hipotek atau debitur atau penjamin, penerima hipotek atau kreditur, dua orang saksi, dan ditandatangani oleh pejabat yang menandatangani akta real estat. Lembar pertama disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah dan lembar kedua diserahkan kepada Direktur Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran hipotek. Sebaliknya para pihak hanya menerima salinan akta pemberian hipotek.<sup>14</sup>

Surat yang harus diserahkan ke Kantor Akta Pertanahan untuk dibuatkan Akta Akta yaitu<sup>15</sup> :

- a) Dokumentasi tanah berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah yang teridentifikasi terkena hipotek;
- b) Surat pribadi berupa identitas pemberi dan pemegang hipotek.
- c) Surat mengenai tata cara pengesahan pembayaran biaya pendaftaran hipotek.

---

<sup>13</sup> Muhidin Suriyanto, *Tatacara Pemberian Hak Tanggungan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007, hal. 44

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2006, hal. 25

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 45

d) Surat-surat mengenai kontrak berupa salinan akta atau surat pemberian kredit.

Untuk memenuhi persyaratan khusus suatu akta hipotek, Anda harus menunjukkan<sup>16</sup>:

- a) Nama dan identitas pemberi pinjaman dan pemegang hipotek;
- b) Tempat tinggal para pihak: Jika salah satu pihak bertempat tinggal di luar negeri, tempat tinggal yang dipilih harus disebutkan di Indonesia. Jika tidak, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dianggap sebagai tempat tinggal pemilih.
- c) Penunjukan yang jelas atas kewajiban penjaminan. Apabila penerima gadai bukan debitur maka dicantumkan juga nama dan identitas debitur.
- d) Nilai hipotek.
- e) Uraian yang jelas mengenai pokok-pokok hipotek.

Klausul-klausul ini menentukan isi esensial dan mewakili persyaratan hukum untuk pemberian hipotek, tetapi jika tidak dicantumkan sepenuhnya, maka akta hibah hipotek yang bersangkutan menjadi tidak sah. Dalam akta hipotek bisa juga memuat janji-janji yang sifatnya diskresi, namun janji-janji tersebut tidak bersifat wajib dan bisa disetujui atau tidak disetujui oleh para pihak dan tidak boleh dicantumkan dalam akta hipotek. Janji-janji yang bisa kita buat antara lain<sup>17</sup>:

- a) pemberi hipotek menyewakan properti yang digadaikan dan/atau menetapkan jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan tertulis sebelumnya dari pemegang hipotek; atau syarat dan ketentuan apa pun yang membatasi kemampuan Anda untuk mengubah dan/atau menerima uang sewa di muka.
- b) Janji untuk membatasi hak penerima hipotek serta mengubah bentuk dan susunan tujuan penerima hipotek, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima hipotek.
- c) Janji yang memberikan kepada penerima hipotek kendali atas penerima hipotek, berdasarkan keputusan hakim ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya atas tempat di mana penerima hipotek berada, jika debitur ingkar janji.
- d) Janji, bila perlu untuk pelaksanaan, memberi wewenang kepada pemegang hipotek untuk memelihara hipotek dan mencegah agar hak-hak yang menjadi obyek hipotek tidak musnah atau dicabut karena wanprestasi atau wanprestasi Ketentuan hukum.
- e) Menjanjikan bahwa apabila debitur mengingkari janjinya, maka penerima hipotek yang pertama berhak menjual obyek hipotek itu atas kuasanya sendiri.

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 46

<sup>17</sup> Djoko Retnadi, *Pemberian Hak Tanggungan Dalam Praktek Kredit Perbankan*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, hal. 27

- f) Janji dari penerima hipotek pertama bahwa obyek hipotek tidak akan dibebaskan dari hipotek.
- g) Pemberi hipotek berjanji untuk tidak melepaskan haknya atas pokok hipotek tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hipotek.
- h) Janji dari penerima hipotek untuk menerima seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterimanya dari penerima hipotek atas pelunasan utangnya, apabila penerima hipotek meninggalkan pokok hipotek. Pembatalan suatu hipotek atau haknya karena alasan kepentingan umum.
- i) Jika obyek hipotek diasuransikan, pemegang hipotek menerima seluruh atau sebagian hasil asuransi yang diterima dari pemberi hipotek untuk menyelesaikan klaimnya.
- j) Pemberi hipotek berjanji untuk menyerahkan obyek hipotek pada saat pelaksanaan hipotek.
- k) Berjanji untuk menyerahkan kepada kreditur sertifikat hak atas tanah dengan dibubuhi catatan yang menunjukkan hutang hipotek;

Usaha-usaha di atas tidak hanya memperhatikan kepentingan pemegang hipotek, tetapi juga kepentingan pemberi pinjaman hipotek. Janji-janji ini mengikat pihak ketiga setelah hipotek dibuat, yaitu pada saat pendaftaran hipotek. Apabila suatu akta pengalihan hak tanggungan dibuat, dibuatlah suatu janji yang tidak dapat diperjanjikan dalam akta pengalihan hak tanggungan, yaitu memperbolehkan pemegang hak tanggungan untuk segera mengambil alih barang yang digadaikan apabila debitur wanprestasi atas kewajibannya. Larangan ini merupakan pembatasan yang bertujuan untuk melindungi kepentingan penerima gadai. Jika kontrak tetap berlaku, maka kontrak tersebut batal demi hukum<sup>18</sup>.

Menurut asas ini, penyitaan suatu hipotek harus dilakukan sendiri oleh pemberi hipotek. Hal ini disebabkan karena pemberi hipotek mempunyai kuasa untuk memulai proses hukum untuk mengalihkan hipotek kepada barang yang menjadi jaminan utangnya. Tetapi jika pemberi hak tanggungan itu benar-benar Dalam hal ini pemberi pinjaman hipotek wajib menunjuk pihak lain sebagai agennya yang berwenang untuk melaksanakan hipotek. Penunjukan ini harus dilakukan dengan menggunakan dokumen yang disahkan oleh notaris.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Gunawan Salim, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 30

<sup>19</sup> Kartono, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2008, hal. 19

Surat kuasa untuk menggadaikan suatu hipotek harus diberikan langsung oleh pemberi hipotek, dan isinya harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut<sup>20</sup>:

- 1) Tidak termasuk kuasa untuk melakukan perbuatan hukum selain pengenaan hak gadai.
- 2) Tidak memuat kewenangan alternatif.
- 3) Mencantumkan dengan jelas pokok bahasan hukum hipotek, jumlah utangnya, dan bila debitur bukan pemberi hukum hipotek, maka nama dan identitas kreditur dan debitur.

Jika syarat-syarat di atas tidak dipenuhi, maka surat kuasa yang melanggar hak gadai yang bersangkutan menjadi tidak sah. Surat kuasa untuk mengalihkan hak tanggungan tidak dapat dicabut atau habis masa berlakunya karena sebab apapun, kecuali surat kuasa itu dilaksanakan atau habis masa berlakunya. Batas waktu penggunaan surat kuasa untuk menjaminkan hak tanggungan adalah, akta pemberian hak tanggungan harus dibuat atas sebidang tanah yang sudah didaftarkan dalam jangka waktu satu bulan setelah diterbitkannya surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan bagi tanah yang belum terdaftar atau terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak. Dokumen pemberian hipotek harus ditandatangani dalam waktu tiga bulan sejak pemberian kuasa untuk menggadaikan hipotek. Apabila akta pemberian hipotek tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka akan dibuat surat kuasa untuk menggadaikan hak yang bersangkutan. Hipotek tidak sah. Setelah penandatanganan akta hipotek, Pencatat Tanah harus mengirimkan akta hipotek beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran ke kantor pendaftaran tanah setempat dalam waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keterlambatan penyerahan tidak membatalkan akta hipotek. Kantor Pendaftaran Tanah tetap wajib mengurus pendaftaran hak tanggungan, namun petugas yang bertanggung jawab menyiapkan surat-surat tanah bertanggung jawab atas akibat keterlambatan itu.

- 1) Tahap pendaftaran hukum hipotek.

Dengan pemberian hak tanggungan dalam suatu akta hibah, maka hak tanggungan itu hanya memenuhi syarat-syarat khusus, yang mana hak tanggungan yang bersangkutan belum timbul dan kreditur belum menetapkan prioritas, saya belum menerimanya. Jika Anda mengambil hipotek, Anda harus mematuhi persyaratan pengungkapan yang selalu diwajibkan saat mendaftar ke kantor pendaftaran tanah setempat. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kepala kantor pendaftaran tanah kota/provinsi tempat

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 28

barang yang digadaikan berada, dengan membuat pendaftaran tanah hak tanggungan berdasarkan data-data yang terdapat di dalamnya. Dokumen pemberian hak tanggungan yang dikirimkan oleh Pencatat Tanah yang bertanggung jawab dicatat dalam Daftar Tanah dan ditiru pada sertifikat hak milik yang digadaikan. Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan mulai berlaku pada tanggal dibuatnya Daftar Tanah Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hari kerja setelah diterimanya seluruh dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran. Selain itu, dalam waktu 7 hari setelah pendaftaran tanah untuk hak tanggungan dibuat, Kantor Pendaftaran Tanah akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan<sup>21</sup>. Sertifikat hak tanggungan terdiri dari fotokopi daftar hak tanggungan dan fotokopi akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, ditandatangani oleh direktur pendaftaran tanah kota/provinsi setempat dan disegel dalam amplop hak tanggungan. Sertifikat hak milik yang memuat tulisan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai kekuatan penegakan yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Akta hipotek diserahkan kepada penerima hipotek, tetapi kecuali diperjanjikan lain, akta hipotek dikembalikan kepada pemiliknya dengan disertai catatan mengenai utang hipotek.

2) Pengenaan hipotek atas tanah hak milik.

Pembebanan hipotek atas tanah yang berstatus hak milik terdapat pada bunyi ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pertanahan dengan Berkenaan Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa tanah yang berstatus hak milik dinyatakan dengan jelas sebagai berikut: "Properti hak milik" dapat dijamin dengan hipotek. Lebih lanjut ketentuan ini dikuatkan dengan ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Real Estat dan Hal-Hal Yang Berhubungan Dengan Real Estat atau menjadi satu kesatuan dengan barang tak bergerak itu, baik pemilik hak milik atas barang tak bergerak itu maupun bukan, dan sepanjang perbuatan itu dilakukan oleh pemiliknya dan hak tanggungan itu dinyatakan dengan tegas dalam akta pemberian hak tanggungan itu dalam pertanyaan.

Mengenai pemberian hak tanggungan, maka pemberian hak tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Barang Tetap dan Hal-Hal yang Berkaitan dengan Barang Tetap. Jelaslah bahwa saat pendaftaran hipotek adalah saat terciptanya

---

<sup>21</sup>Yohannes Ibrahim, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan*, Refika Aditama, Bandung, 2006, hal. 15

hipotek<sup>22</sup>. Tidak ada hipotek sebelum pendaftaran. Hipotek dibuat ketika hipotek didaftarkan. Pembebanan hipotek atas hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak guna bangunan dan hak pakai atas hak milik, serta pembebanan hipotek lainnya atas hak atas tanah atau hak milik rumah susun menurut undang-undang, Pengenaan permohonan dapat dibuat. Didaftarkan apabila dibuktikan dengan surat pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, yang dilaksanakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Asosiasi Kredit yang Dijamin Hipotek, Undang-undang ini telah mengatur sertifikasi Asosiasi Penjaminan Hipotek berdasarkan Bagian 29 Undang-Undang Asosiasi Kredit yang Dijamin Hipotek. Hal ini tidak berlaku untuk properti bersertifikat atau tidak bersertifikat. Asosiasi hak asasi berfungsi sebagai jaminan. kerabat. Menurut Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), kecuali undang-undang tentang hipotek berdasarkan Pasal 51 telah diundangkan, maka hipotek berdasarkan Buku II BW dan pemegang kredit tersebut disebutkan dalam STBL 1908 No.542 Hak tanggungan berdasarkan S.1937 No .190<sup>23</sup> sebagaimana telah diubah. Setelah penantian selama 34 tahun, UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan pokok agraria menjanjikan akan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek. Pada tanggal 9 April 1996, disahkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan barang-barang alam yang melekat pada tanah (selanjutnya disebut UUHT)<sup>24</sup>.

Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Properti dan Hal-Hal Yang Berkaitan dengan Real Estate adalah sebagai berikut:

“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 lainnya”

---

<sup>22</sup> Rahman Hasanuddin, *Kekuatan Hukum Eksekutorial Hak Tanggungan*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hal. 11

<sup>23</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 356

<sup>24</sup> *Ibid*, hal 172

Sesuai dengan susunan kata Pasal 1, pada prinsipnya hipotek adalah obyek jaminan pelunasan utang melalui hak gadai, dan subyek jaminan itu adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 2 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Perbekalan Tanah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka ketentuan Pasal 2 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hipotek Atas Barang Tidak Bergerak dan Hal-hal Yang Berkenaan Dengan Barang Tidak Bergerak menyimpang dari ketentuan ini ketika menghipotekkan beberapa barang tidak bergerak. Pelunasan hak milik dan utang jaminan merupakan bagian dari tujuan hipotek dan dilakukan secara angsuran sebesar nilai setiap bunga properti yang dibebaskan dari hipotek. Artinya, hipotek hanya membebaskan sisa harta untuk sisa utangnya. Agar hal ini dapat efektif, maka harus disepakati dalam suatu akta pemberian hipotek. Mengenai pemberian hak tanggungan, maka pemberian hak tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Barang Tetap dan Hal-Hal yang Berkaitan dengan Barang Tetap. Jelaslah bahwa saat pendaftaran hipotek adalah saat terciptanya hipotek.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmadi Purwanto, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007,
- Alamudi, I. A. (2023). Tarik-Menarik Kepentingan Dalam Legislasi Omnibus Law Undang-Undang Cipta Kerja. *Primagraha Law Review*, 1(1), 23-38.
- Amalia, M., Indah, R. H., Simanjuntak, M. M., Ramadhani, M., Maslul, S., Aryansah, J. E., ... & Tampubolon, M. (2022). *Pengantar Hukum Indonesia*. Get Press.
- Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Uniersitas Indonesia, Depok 2002
- Djoko Retnadi, *Pemberian Hak Tanggungan Dalam Praktek Kredit Perbankan*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010,
- Elli Erawaty, *Beberapa Pemikiran Tentang Hak Tanggungan*, Eressco, Bandung, 2008,
- Gunawan Salim, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- H. M. Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Trisula, Jakarta, 1997
- Hidayati et.al. Penyelenggaraan Perumahan Nasional dalam Prespektif Kebijakan Konsolidasi Tanah. (2023). *Primagraha Law Review*, 1(2), 84-94. <https://doi.org/10.59605/plrev.v1i2.561>
- Hilda Natasya, Y., Subekti, R., & Sungkowo Raharjo, P. (2023). Penerapan Konsep Konsolidasi Tanah pada Permukiman Kumuh Kawasan Semanggi Kota Surakarta

- Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019. PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan), 2(2), 180–191. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v2i2.240>
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku Satu, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1997,
- Johannes Ibrahim Kosasih, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan*, Refika Aditama, Bandung, 2006,
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Kencana Prenada Media Group*, Jakarta, 2006,
- Kartono, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2008,
- Muhidin Surianto, *Tatacara Pemberian Hak Tanggungan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007
- Nurrachman, A. D., & Marjanah, I. D. (2023). Korelasi Dampak Aktivitas Perdagangan Internasional Terhadap Kerusakan Lingkungan. PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan), 2(2), 120–135. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v2i2.187>
- Rahman Hasanuddin, *Kekuatan Hukum Eksekutorial Hak Tanggungan*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010,
- Romdoni, M., Fatma, M., Nurdiansyah, R., Suyanto, S., & Fahmi Lubis, A. (2023). A critique and solution of justice, certainty, and usefulness in law enforcement in Indonesia. Journal of Law Science, 5(4), 174-181. <https://doi.org/10.35335/jls.v5i4.4269>
- Rosa Agustina, *Prosedur dan Tata Cara Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Citra Ilmu, Surabaya, 2007
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung 1999,