

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (HMSRS) SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM HAK TANGGUNGAN

Zawalliyannah Isnaini*

Zawalliyannahisnaini17@gmail.com

ABSTRACT

The ownership of the apartment units is a material that gives the right of private ownership of the apartment units are used separately, together with the right parts of the apartment building, along the right things and right along the ground. Each holder of a certificate of title to the apartment units may apply for credit on a bank certificate of ownership rights to make the apartment units as collateral for loans and tied with Mortgage. Based on this study intended to examine the possibility of flats to be collateral object. For this reason, this research and writing is prepared and compiled with the normative legal research method using qualitative normative analysis with from primary legal materials, secondary legal materials related to property rights to apartment units as objects of guarantee in the Mortgage Rights. This study approaches the law (Statute approach) is done by reviewing some laws and other regulations relevant to the provisions and rules of the ownership rights to apartment units as collateral objects in the mortgage right, conceptual approach, the approach taken by departing from the views and doctrines developed in the science of law, legal concepts and legal principles that are relevant to the provisions and rules regarding property rights over apartment units as objects of guarantee in the mortgage rights.

Keywords: Ownership of the Apartment Units, Mortgage Right

ABSTRAK

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah. Setiap pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat mengajukan permohonan kredit pada bank menjadikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek jaminan untuk kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji mengenai dimungkinkannya rumah susun menjadi objek jaminan. Untuk itu penelitian dan tulisan ini dibuat dan disusun dengan metode penelitian hukum normatif yang menggunakan analisis normatif kualitatif dengan bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terkait dengan hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek jaminan dalam Hak Tanggungan. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach) yang dilakukan dengan menelaah beberapa peraturan perundang-undangan dan regulasi lainnya yang bersangkutan paut dengan ketentuan dan aturan mengenai hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek jaminan dalam hak tanggungan, pendekatan konseptual (conceptual approach), pendekatan yang dilakukan dengan beranjak dari

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan ketentuan dan aturan mengenai hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek jaminan dalam hak tanggungan.

Keywords: *Hak Milik Atas Satuan Rumah susun, Hak Tanggungan*

1. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan dan pemukiman di Indonesia dewasa ini mengalami peningkatan seiring dengan peningkatan kepadatan penduduk yang sangat pesat. Terbatasnya penggunaan tanah dapat menghambat pembangunan perumahan dan pemukiman di Indonesia. Semangat untuk mewujudkan cita-cita tersebut merupakan amanah dari Mukadimah UUD 1945 alinea ke-4 juncto Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 33 UUD 1945. Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan bahwa : “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”¹. Dalam rangka meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman di daerah-daerah yang berpenduduk padat, perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan tanah tersebut benar-benar dapat dirasakan oleh masyarakat banyak.

Pasal 47 ayat 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Perubahan ketentuan penjaminan tersebut karena dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah terjadi unifikasi hak jaminan atas tanah, dimana menurut pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian pokok terlebih dahulu, hal ini sesuai dengan sifat aksesoir Hak Tanggungan, bahwa perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang

¹Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009, hal. 13.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

mendahuluinya², yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan hal tersebut, yang ingin dibahas dan dikaji dalam penelitian ini adalah tentang : Kedudukan dan pembebanan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagai objek jaminan serta membahas tentang hubungan hukum antara pemberi jaminan dengan penerima jaminan dalam pembebanan Hak Tanggungan dengan jaminan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan meneliti bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literature, jurnal, artikel ilmiah yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dan dengan menggunakan Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Setelah bahan hukum terkumpul dan diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas selanjutnya dilakukan analisa dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan penalaran hukum deduktif.

3. PEMBAHASAN

3.1. Rumah Susun dan Hukum Rumah Susun

Pengertian rumah susun juga terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 adalah sebagai berikut :

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Rumah Susun di Indonesia, dikenal 3 (tiga) macam dibagi sebagai berikut:

²Lubis, Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hal. 120.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

- 1) Rumah Susun Sederhana (Rusuna), yang pada umumnya dihuni oleh golongan kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN).
- 2) Rumah Susun Menengah (Apartemen), biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang swasta kepada masyarakat konsumen menengah ke bawah.
- 3) Rumah Susun Mewah (Kondominium), selain dijual kepada masyarakat menengah ke atas juga kepada orang asing atau expatriate oleh pengembang swasta.³

Hukum rumah susun adalah aturan-aturan atau kaidah yang mengatur tentang penyelenggaraan rumah susun. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan bentuk aturan hukum rumah susun yang filosofis pembentukannya ialah kepentingan publik juga kepentingan privat. Dikatakan kepentingan privat jika terjadi perjanjian jual beli dan pengikatan terhadap pembangunan rumah susun. Kepentingan publik nampak pada pernyataan dalam konsideran, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Rumah tinggal, termasuk rumah susun, mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

3.2. Pembebanan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pembebanan jaminan hak tanggungan pada rumah susun merupakan perjanjian ikutan atau aksesoir dari perjanjian kredit.⁴ Sedangkan kedudukan perjanjian kredit

³M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, CV Nuansa Aulia, Bandung, 2009, hal. 71.

⁴Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hal. 22-23

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

merupakan perjanjian pokok (*principal*). Konsekuensi hukumnya adalah apabila perjanjian kreditnya gugur, maka akibatnya secara otomatis perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan menjadi gugur pula. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum :

- a) adanya tergantung pada perjanjian pokok;
- b) hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c) jika perjanjian pokoknya batal, ikut batal;
- d) ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e) jika perutangan pokok beralih karena cessione, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Oleh karenanya jaminan pada kredit perbankan pada prakteknya lebih disukai berbentuk jaminan yang bersifat kebendaan yang merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang fidusia dan Hak Tanggungan.

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas satuan rumah susun, jaminan kebendaan yang diberikan dibebankan jaminan dengan cara pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun dan Undang Undang Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan memiliki 4 asas, yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan tetap terbebani Hak Tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
3. Memenuhi asas *spesialitas dan publisitas*. Asas spesialitas maksudnya bahwa

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya dan apa bukti kepemilikannya.

4. Mudah dan pasti pelaksanaannya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan atas hukum tetap dan pasti.⁵

Hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan objek penjaminan, bukan hanya satuan rumah susun saja yang dibebankan kepada pemberi jaminan melainkan juga berikut dengan benda bersama, tanah bersama dan bagian bersama yang kepemilikannya dimiliki secara terpisah dan kepemilikan tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama telah dicantumkan dan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Pasal 1 angka 13 undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan tentang pengertian Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dalam dua tahap, yaitu:⁶

- 1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) UUHT menyatakan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

⁵*Ibid*, hal. 59-61

⁶*Ibid*, hal 76

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Hak Tanggungan menurut Pasal 11 UU HT memuat:

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) 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;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktusewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Selanjutnya pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas, yang merupakan salah satu syarat bagi yang sahny dan kelahiran Hak Tanggungan yang diberikan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

- 2) Tahap pendaftaran tanah di Badan Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut

Pendaftaran adalah pencatatan adanya pembebanan, penghapusan, peralihan, pemecahan, penggabungan, hak, sita, ganti nama dan lain-lain dalam kegiatan pendaftaran tanah, pada daftar-daftar di Badan Pertanahan.

Lahirnya Hak Tanggungan ini dibuktikan dalam bentuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan pada Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak bersangkutan. Tata caranya sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang obyek pokoknya tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tata Cara Konvensional Pendaftaran Hak Tanggungan:

- a) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan

Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan; dan
- g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.⁷

Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak

⁷H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hal. 21

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Tanggungjawab serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.

Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

b) Sistem Hak Tanggungan Elektronik

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen Agraria 9/2019”), dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Tanda Tangan Elektronik dalam Sistem HT-el, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan,

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (“Permen Agraria 3/2019”) kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian”).

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik, pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
- 2) Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
 - a. Mempunyai domisili elektronik;
 - b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
 - d. syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- 3) Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat kami rangkum sebagai berikut :

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditor dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

3.3. Hubungan Hukum Pemberi Jaminan dan Penerima Jaminan dan Akibat Hukumnya

Pemberi Jaminan adalah perorangan atau badan hukum yang membutuhkan pembiayaan dari Penerima Jaminan yaitu bank, lembaga keuangan atau perorangan dengan memberikan jaminan berupa hak milik atas satuan rumah susun yang nantinya akan dibebani hak tanggungan. Jika seseorang meminjam sejumlah uang (debitor) di suatu bank (kreditor) maka bank akan meminta benda yang akan dijadikan jaminan atau agunan terhadap pinjaman (utang) tersebut. Nilai benda jaminan tersebut harus lebih dari nilai utang, karena benda tersebut sebagai penjamin atas pelunasan utang. Selanjutnya proses peminjaman uang akan dituangkan dalam sebuah akta perjanjian kredit, dibuat di hadapan Notaris, dengan menyebutkan barang jaminan tersebut, debitorpun diwajibkan menyerahkan sertifikat hak atas benda tersebut, dapat berupa

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS). Uraian mengenai hak dan kewajiban pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor) adalah sebagai berikut :

a) Hak dan kewajiban Debitor

Hak debitor adalah pihak yang berhak memperoleh fasilitas pembiayaan (dana) dari kreditor atas objek jaminan yang telah diberikan kepada kreditor guna memenuhi persyaratan pembiayaan fasilitas kredit. Kewajiban debitor adalah mengembalikan hutang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditor, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdara.

b) Hak dan Kewajiban Kreditor

Hak debitor adalah pihak yang berhak atas objek jaminan kredit dari debitor selama debitor belum memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan hutang atas fasilitas pembiayaan kredit. Kreditor wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitor setelah terjadinya perjanjian sebagaimana telah ditentukan pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdara.

Perikatan merupakan tindakan hukum yang bersifat timbal balik menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitor untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.⁸

Mekanisme eksekusi hak tanggungan terhadap debitor yang cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

1. Parate Executie

⁸Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, Edisi Pertama Maret, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 260-261

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

Secara etimologis *parate executie* berasal dari kata *paraat* artinya siap di tangan sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.⁹ Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).¹⁰

Arti *parate executie* yang diberikan doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie*, diberikan arti, bahwa apabila debitur cidera janji, kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan.¹¹

Subekti berpendapat *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.¹² Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang HT pertama untuk menjual obyek HT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, unsur-unsur tersebut yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT tersebut, adalah :

- a. Debitur cidera janji;
- b. Kreditor pemegang HT pertama diberi hak;
- c. Hak untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri;
- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- e. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.¹³

⁹J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, hal. 276, dikutip dari Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, hal. 241

¹⁰Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka, Semarang, 1977, hal. 655, dikutip dari Herowati Poesoko, *Ibid*

¹¹V. Nierop, *Hypotheekrecht*, Cetakan kedua, Tjeenk Willink, Zwolle, 1937, hal. 153, dikutip dari Herowati Poesoko, *Ibid*

¹²Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa*, dalam *Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisialisasi*, MAR1, Jakarta, 1990, hal. 69, dikutip dari Herowati Poesoko, *Ibid*

¹³Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, hal. 246

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

Pasal 6 UUHT ini memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus meminta *fiat* Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi hanya dilakukan dengan pelelangan umum dan dengan adanya Pasal 6 UUHT ini maka kreditor akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik sehingga pasal tersebut sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya agar piutang yang telah kembali pada kreditor kemudian keuangan tersebut dapat digunakan untuk perputaran roda perekonomian.¹⁴

Eksekusi yang didasarkan Pasal 6 UUHT dimana diberikannya kemudahan bagi kreditor pemegang HT dalam pelaksanaan eksekusi HT dikarenakan kreditor pemegang HT tersebut mempunyai kedudukan yang istimewa dalam bentuk *droit de preference* dan *droit de suite* yang merupakan ciri-ciri dari HT.¹⁵ Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang HT dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan obyek HT yang bersangkutan.

Pelaksanaan lelang *parate executie* ini telah diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor:SE-211PN11998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dalam Angka 1 yang menyatakan bahwa "...penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek HT berdasarkan Pasal 6 UUHT" serta pada Angka 3 yang menyatakan bahwa "lelang obyek HT berdasarkan pasal 6 UUHT adalah tergolong lelang sukarela..." dan dipertegas oleh Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor:SE-23IPN/2000 butir 1 huruf (e) yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan lelang HT sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya."¹⁶

¹⁴*Ibid.*, hal. 248

¹⁵Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 422

¹⁶Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hal. 299-300

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Perkembangan selanjutnya pelaksanaan lelang tersebut dipertegas dengan Surat Menteri Keuangan Nomor:3041/KMK.01/2002 tertanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam Pasal 2 Ayat (3) menyebutkan bahwa “Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi.” Selanjutnya peraturan pelaksanaan tersebut ditindak lanjuti dengan adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tertanggal 27 Januari 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Dari beberapa peraturan tersebut, semakin memperjelas pelaksanaan hak kreditor pertama pemegang HT untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri melalui lelang (*parate executie*) yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara.¹⁷

2. Titel Eksekutorial

Pelaksanaan titel eksekutorial ini masih menggunakan Hukum Acara Perdata produk Belanda yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 REg, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi HT maka peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* berlaku terhadap eksekusi HT. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut harus diperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa Sertipikat HT berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah yang menjadi obyek HT, HMSRS. Pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan dengan mengajukan permohonan eksekusi oleh kreditor pemegang HT kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan menyerahkan sertipikat HT sebagai dasarnya. Kemudian, eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.¹⁸

Selain kedua pelaksanaan eksekusi HT tersebut, UUHT juga memperkenalkan penjualan di bawah tangan dalam rangka eksekusi dengan syarat apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi atas

¹⁷*Ibid.*, hal. 301-302

¹⁸Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 457

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

kesepakatan pemberi dan pemegang HT dan dengan dipenuhinya syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 20 Ayat (2) dan (3) yang berbunyi "ayat (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak; (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan."

Penjualan obyek HT "dibawah tangan" tersebut tidak melalui pelelangan umum akan tetapi tetap harus dilakukan berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dengan cara dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.¹⁹

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

- a. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun berikut juga atas hak bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang terpisah dengan kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun, dapat dijadikan sebagai objek jaminan.
- b. Dapat dijadikannya hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek jaminan dan diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan pasal 27 UU Hak Tanggungan jo Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sedangkan yang dapat diikat dengan fidusia adalah sertipikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) sesuai dengan ketentuan pasal 48 ayat (4) undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- c. Pemberi jaminan adalah pihak yang memberikan objek jaminan berupa hak milik atas satuan rumah susun untuk diikat dengan hak tanggungan guna pemenuhan

¹⁹Boedi Harsono, *Ibid.*, hal. 458-459

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pembiayaan fasilitas kredit dan harus membayar atau memenuhi kewajibannya untuk membayar fasilitas kredit, sedangkan penerima jaminan adalah pihak yang menerima jaminan tersebut sebagai objek jaminan dalam penerimaan fasilitas kredit dan berhak atas objek jaminan tersebut. Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan akan dilakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 20 UUHT.

4.2. Saran

- a. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang diikat dengan hak tanggungan melalui proses pembebanan hak tanggungan secara elektronik berdasarkan peraturan terbaru kurang efisien, karena sertipikat hak tanggungan yang didapat hanya bukti surat dan terdapat barcodenya. Seharusnya bukti pembebanan hak tanggungannya tetap menggunakan seperti sistem manual yaitu dengan menerbitkan sertipikat hak tanggungan seperti buku, bukan hanya lembaran yang terdapat barcode nya.
- b. Apabila pemberi jaminan cidera janji (wanprestasi) maka ada dua cara yang dapat dilakukan untuk mengeksekusi hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek jaminan yaitu berdasarkan pasal 6 dan pasal 14 undang-undang hak tanggungan, dan harus melalui penjualan secara umum dengan cara penjualan di bawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009.
- Harsono, Boedi, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, Edisi Pertama Maret, Kencana purnada media group, Jakarta, 2010.
- HS, H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Lubis, Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Poesoko, Herowati, *Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Dalam UUHT*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Sutedi, Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bp. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.