

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DI KOTA TEGAL

Devani Alita Prahastiwi, Ngadino, Mujiono Hafidh Prasetyo

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: devanialita@ymail.com

Abstract

Management rights are the right of control over land from the state whose partial implementation authority is delegated to the holder. Land Management rights can be given to other parties in the form of Building Use Rights, Ownership Rights or Use Rights. For Building Use Rights over management rights, if this will be used as a guarantee, a mortgage will be installed for the benefit of creditors, with the approval of the management right holder. The method used in this study is the socio-legal research approach which is sourced from data collection obtained from primary data and secondary data, then analyzed by qualitative analysis methods. The findings of the researcher show that the Building Use Rights that stand on management rights can be encumbered with mortgage rights but must obtain approval from the holders of management rights.

Keywords: legal protection; management rights; building use rights

Abstrak

Hak pengelolaan merupakan hak menguasai atas tanah dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Tanah Hak pengelolaan dapat diberikan kepada pihak lain dalam bentuk Hak Guna Bangunan, Hak Milik atau Hak Pakai. Atas Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan apabila hal ini akan dijadikan jaminan dipasang hak tanggungan untuk kepentingan kreditor dengan mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan *socio-legal research* yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Hasil temuan peneliti menunjukkan bahwa Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas hak pengelolaan dapat dibebani hak tanggungan namun harus mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak pengelolaan.

Kata kunci: perlindungan hukum; hak pengelolaan; hak guna bangunan

A. Pendahuluan

Hak Pengelolaan atau yang disebut sebagai HPL adalah hak yang secara eksplisit tidak dijelaskan dalam UUPA. Meskipun demikian UUPA tersebut telah menjadi dasar tentang hak pengelolaan tersebut, hal itu disampaikan oleh A.P Parlindungan, secara tidak langsung Pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa dari Hak Menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. (Supriadi, 2010)

Mengenai pengertian hak pengelolaan dapat dilihat lebih jelas pada penjelasan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, yaitu:(Boedi, 1997)

“Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga”.

Berkenaan dengan kemungkinan pembebanan HGB/HP yang melekat diatas HPL dengan Hak Tanggungan (Pasal 53 ayat(1)) tanpa penegasan tentang perlunya persetujuan pemegang HPL terhadap hal tersebut. HGB/HP yang melekat di atas HPL dalam kaitannya dengan pembebanan hak tanggungan, hal ini tidak secara eksplisit diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Secara umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka dalam Pasal 33 ayat (1) disebutkan bahwa HGB di atas HPL dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan ini dipertegas melalui Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 630.1.3433 tanggal 17 September 1998. Surat tersebut menyatakan bahwa pada intinya HGB di atas HPL dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan hal itu memerlukan persetujuan pemegang HPL. Logikanya yaitu bahwa peristiwa peralihan HGB di atas HPL memerlukan persetujuan tertulis pemegang hak .

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) mengatur definisi 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Soemardjono, 2009) Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. (Widiyono, 2009)

Salah sifat dari hak tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan, yakni memiliki kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tertentu terhadap kreditor lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada angka 4 menyatakan: “Bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi prestasi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”. Namun ternyata pada kenyataannya, adanya ketidakpastian perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang bersertipikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) di atas HPL, yaitu dengan adanya sengketa antara kuasa pemegang HPL yang berimbas pada agunan yang telah dipasang hak tanggungan untuk kepentingan kreditor. Selama kasus ini bergulir pihak Kantor Pertanahan (sekarang disebut kantor Agraria dan Tata Ruang) melakukan blokir atas semua obyek HPL yang dipersengketakan sehingga semua pelayanan yang menyangkut suatu perbuatan hukum apapun terhadap obyek tanah HPL tidak dapat dilakukan. (Wira, 2016)

Atas kondisi tersebut menyebabkan semua hal yang terkait dengan obyek tanah di atas HPL tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun, baik itu pengecekan sertipikat, pemasangan hak tanggungan peringkat berapapun, ataupun jual beli dan sebagainya. Dengan demikian dalam hal ini secara khusus kreditor yang telah mempunyai hak preferen atas hak tanggungan yang telah terpasang pada HGB di atas HPL yang kebetulan menjadi sengketa tersebut menjadi tidak terlindungi. (Bahder, 2008)

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”. (Apeldoorn, 1996)

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah: 1) Mengapa kreditor pemegang Hak Tanggungan

belum mempunyai hak perlindungan hukum yang efektif? 2) Bagaimana perlindungan hukum pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di Kota Tegal?.

- **Kebaruan/Orisinalitas Hasil Penelitian**

Fakta menunjukkan bahwa belum banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi. namun khusus untuk penelitian hukum, dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian di bidang hukum, ada beberapa penelitian tentang penerapan doktrin persamaan pada “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan”.

Berdasarkan hasil penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Mahdadi tahun 2016 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan di Bank dan Masih Dalam Proses Jual Beli di PPAT”, yang mengungkapkan dua pokok permasalahan, yaitu: 1) Apakah pertimbangan hakim dalam gugatan perbuatan melawan hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/ PDT/2014 sudah sesuai dengan putusan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan Hukum ?, 2) Bagaimana bentuk Perlindungan Hukum terhadap pihak Bank (PT. Permodalan Nasional Madani) pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 berdasarkan undang-undang Hukum Jaminan di Indonesia?(Mahda, 2016)

Jurnal yang ditulis oleh Fransisca Kusuma Aryani pada tahun 2018 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan Yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit” yang mengungkapkan dua permasalahan yaitu: 1) Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit? 2) Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh kreditor untuk melindungi hak hak nya terhadap sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit? (Aryani, 2018)

Jurnal yang ditulis oleh Fitri Trisnasari Nasution pada tahun 2016 dengan judul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Barang Jaminan Yang Disita Oleh Kantor Pajak” yang mengungkapkan tiga permasalahan yaitu: 1) Bagaimana kedudukan hukum barang jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan yang disita oleh kantor pajak? 2) Bagaimana ketentuan penyitaan yang dilakukan oleh kantor pajak atas barang jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan? 3) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor

pemegang Hak Tanggungan terhadap barang jaminan yang disita oleh kantor pajak? (Nasution, 2016)

Jurnal yang ditulis oleh Ayu Dyah Paramitha pada tahun 2016 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Saham Minoritas Pada Perseroan Terbatas Yang Melakukan Akuisisi (Studi Kasus Pada PT. Bank Sinar Harapan Bali Dan PT. Bank Mandiri (Tbk))” yang mengungkapkan dua permasalahan yaitu:1) Penerapan Appraisal Right Terhadap Akuisisi Dalam Perseroan Terbatas? 2) Bagaimana Perlindungan Hukum Pemegang Saham Minoritas Dalam Akuisisi PT. Bank Sinar Harapan Bali Oleh PT. Bank Mandiri (Tbk)? (Paramitha, 2016)

Jurnal yang ditulis oleh Nuryati pada tahun 2019 dengan judul “Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Bagi Kreditor Untuk Melaksanakan Eksekusi” yang mengungkapkan permasalahan yaitu: Implikasi habisnya jangka waktu SKMHT. (Nuryati, 2019)

B. Metode Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroiti permasalahan aspek-aspek hukum yang. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran kualitatif tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan peraturan perundang-undangan yang menyangkut permasalahan penelitian berdasarkan fakta yang ada. (Soemitro, 1990)

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Belum Mempunyai Hak Perlindungan Hukum yang Efektif

Perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditor dan debitor, walaupun telah mengedepankan sikap kehati-hatian namun tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitor, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitor.(Satjipto, 1980) Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya

bagi kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitor tidak memenuhi kewajibannya.(Suteki, 2013)

Pada prakteknya walaupun telah mendapatkan perlindungan yang cukup kuat dalam ketentuan yang telah ada, namun pada kreditor dengan jaminan HGB di atas Hak Pengelolaan yang dalam hal ini diteliti, walaupun atas jaminan tersebut telah melalui proses yang benar dan telah dipasang hak tanggungan serta telah mendapat rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan namun karena adanya sengketa maka ketika kreditor akan melakukan pengecekan sertipikat dan rencana pemasangan hak tanggungan peringkat berikutnya ternyata hal tersebut tidak dapat dilakukan karena buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan (Kantor Agraria dan Tata Ruang) ternyata diblokir dan tidak dapat diakses karena adanya sengketa tersebut.(Soemardjono, 2009) Hak *preferen* yang telah dimiliki kreditor pun menjadi tidak efektif, yang dalam hal ini dapat mengakibatkan kepastian hukum yang seharusnya telah ada dengan dipasangnya hak tanggungan dan telah terbitnya sertifikat hak tanggungan menjadi berkurang atau bahkan hilang, sehingga perlindungan pada kreditor pun tidak ada. Atas kondisi tersebut, maka yang tinggal hanya itikad baik yang dimiliki oleh debitor atau dengan cara menggugat atas perjanjian kredit apabila sampai terjadi wanprestasi pada debitor

2. Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan di Kota Tegal

Pemegang hak pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan maksud didaftarkannya tanah hak pengelolaan ke Kantor Pertanahan adalah untuk diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Dengan diterbitkannya sertipikat ini maka telah lahir wewenang bagi pemegang hak pengelolaan untuk mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Persetujuan dari pemegang HPL tersebut sebenarnya telah memberikan kekuatan kepada kreditor dalam melaksanakan hak *preferen* yang dimilikinya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan (sekarang disebut Kantor Agraria dan Tata Ruang) yaitu dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), apabila kemudian terjadi wanprestasi oleh debitor. Izin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan di Kota Tegal akan mempunyai peranan penting dalam melindungi kreditor karena dari izin tertulis tersebut dapat diketahui bagaimana perjanjian awal antara pemilik Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan di Kota Tegal mengenai jangka

waktu berdirinya Hak Guna Bangunan tersebut apakah sudah akan habis masa berlakunya atau masih panjang dan apakah pemegang Hak Pengelolaan di Kota Tegal bersedia memberikan persetujuan perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan apabila nanti telah berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan apakah pemegang hak pengelolaan di Kota Tegal bersedia memberikan persetujuan apabila atas objek tersebut dijaminan. (Santoso, 2013) Dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitor maka yang akan dijadikan pelunasan atas segala hutang debitor adalah bangunan yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Tegal tersebut dan bukan tanahnya. Sebagai pelunasan hutang dari debitor maka terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan di Kota Tegal tersebut akan dilakukan penjualan di muka umum atau lelang. Berdasarkan apa yang diuraikan di atas maka penulis menyimpulkan bahwa diperlukan adanya koordinasi antara pengembang, pemerintah dan pihak perbankan untuk objek-objek hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan di Kota Tegal di Kota Tegal, lebih khususnya dalam kaitannya apabila akan dijaminan oleh pemilik objek tersebut kepada pihak perbankan. Selain itu juga diperlukan penyempurnaan peraturan-peraturan yang mengatur tentang hak pengelolaan di Kota Tegal beserta objek yang berada di atasnya secara detail dan komprehensif, yang penerapannya dapat dimengerti secara jelas oleh semua kalangan dan dapat memberikan kepastian hukum, rasa keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat secara umum sehingga hal itu dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terkait dengan objek hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan di Kota Tegal. (Hanitijo, 1983)

D. Simpulan

Kreditor pemegang Hak Tanggungan belum mempunyai hak perlindungan hukum yang efektif. Kreditor selaku pemegang hak tanggungan dengan segala aturan yang ada seharusnya telah mendapatkan perlindungan yaitu dengan adanya hak preferen yang dimiliki dan ciri-ciri lain dalam Hak Tanggungan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang seharusnya semuanya adalah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, dalam hal ini adalah kreditor. Namun dalam praktek, perlindungan hukum yang dimiliki kreditor kurang efektif, hal ini terjadi antara lain adanya sengketa antara pemegang hak pengelolaan di Kota Tegal dengan pihak ketiga yang menyebabkan kreditor selaku pemegang hak tanggungan tidak mendapatkan hak dan perlindungan secara efektif. Hak-hak yang dimiliki oleh kreditor berkaitan dengan jaminan atas kredit yang diberikan kepada debitor berdasar hak tanggungan yang telah dipasang menjadi hilang dan apabila debitor cidera janji

maka upaya hukum yang bisa dilakukan adalah dengan gugat atas perjanjian kredit yang telah dibuat antara kreditor dan debitor.

Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor pemegang Hak Tanggungan Atas Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Melekat di Atas Hak Pengelolaan di Kota Tegal. Konsep yang seharusnya ada untuk memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor selaku pemegang hak tanggungan yaitu bahwa pelaksanaan yang konsisten pada aturan yang telah ada yaitu dalam hal ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga asas kepastian hukum benar-benar dapat dirasakan pada semua pihak yang berkepentingan yang dimaksud dalam undang-undang ini, khususnya selaku kreditor yang akan menggunakan haknya apabila debitor wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Apeldoorn, L. J. Van. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan Kedua Puluh Enam. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Bahder, Nasution Johan. (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi, Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Mahda. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan Di Bank Dan Masih Dalam Proses Jual Beli Di Ppat." *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Santoso, Urup. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Satjipto, Rahardjo. 1980. *Hukum Dan Masyarakat*. Bandung: Angkasa.
- Soemardjono, Maria S.W. 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, Kompas*. Kompas.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Yurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soemitro, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Yurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Bpn Nomor 630.1.3433 Tanggal 17 September 1998. T.T.
- Suteki. 2013. *Hukum Dan Alih Teknologi Suatu Tinjauan Sosiologis*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Widiyono, Try. 2009. *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*. Bogor: Cetakan Pertama.
- Wira, Franciska. 2016. *Kepastian Hukum Pemegang Hgb Di Atas Hpl Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*. Bandung: Alfabeta.

B. Jurnal

- Aryani, Fransisca Kusuma. 2018. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan Yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit." *Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara*.
- Mahda. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan Di Bank Dan Masih Dalam Proses Jual Beli Di PPAT." *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Nasution, Fitri Trisnasari. 2016. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Barang Jaminan Yang Disita Oleh Kantor Pajak." *Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*.
- Nuryati,. 2019. "Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bagi Kreditor Untuk Melaksanakan Eksekusi." *Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro*.
- Paramitha, Ayu Dyah. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Saham Minoritas Pada Perseroan Terbatas Yang Melakukan Akuisisi (Studi Kasus Pada Pt. Bank Sinar Harapan Bali Dan Pt. Bank Mandiri (Tbk))." *Fakultas Hukum Universitas Udayana*.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 630.1.3433 Tanggal 17 September 1998.