

Kealpaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Erna, Edith Ratna M.S.

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : erna5225@gmail.com

Abstract

The granting of dependent rights is a deed made by the land deed official called PPAT concerning the object of dependent rights that are within the working area of PPAT. Deed of granting dependent rights (PPAT) is a deed governing the granting of dependent rights between creditors and debtors concerning debtor's debt to creditors, the object of guarantee in the form of land, in addition to also can be objects that include or contained on the land. Provision of dependent rights to guarantee the repayment of debtor's debt to the creditor concerned, in order to be guaranteed repayment. APHT must be done by the dependent rights giver, but for a special situation can be made a deed of power of attorney imposing dependent rights called SKMHT SKMHT deed in addition to ppat is also made by notary public. Failure in the creation of the deed of granting of dependent rights causes it cannot be registered the right of dependents on land, therefore it is very important the principle of prudence by the land deed official in the making of the deed.

keywords: *responsibilities; land deed officials; granting of dependent rights*

Abstrak

Pemberian hak tanggungan adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut PPAT mengenai objek hak tanggungan yang berada dalam wilayah kerja PPAT. APHT yaitu akta yang mengatur tentang pemberian hak tanggungan antara kreditor dan debitur mengenai hutang debitur kepada kreditor, objek jaminannya berupa tanah, selain itu juga dapat benda-benda yang meliputi atau yang terdapat diatas tanah tersebut. Pemberian Hak Tanggungan untuk menjaminan pelunasan hutang debitur terhadap kreditor yang bersangkutan, agar terjamin pelunasannya. APHT harus dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, tetapi untuk suatu keadaan khusus dapat dibuat akta SKMHT. Akta SKMHT selain dibuat PPAT juga dibuat oleh Notaris. Kealpaan dalam pembuatan APHT menyebabkan tidak dapat didaftarkan Hak Tanggungan Atas Tanah, oleh karena itu sangat penting prinsip kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta.

kata kunci: **tanggung jawab; pejabat pembuat akta tanah; pemberian hak tanggungan**

A. PENDAHULUAN

Pemberian hak tanggungan sangat banyak dan sering ditemui saat ini. Tidak sedikit masyarakat Indonesia banyak mencari peroleh dana untuk membuat atau mengembangkan suatu usaha yang dijalankan dengan melakukan pembiayaan di suatu perbankan. Peran dari Lembaga keuangan salah satunya yaitu Bank sangat membantu mengenai pembiayaan.

Orang yang memperoleh kredit pembiayaan dari bank adalah seseorang yang dapat dipercaya oleh bank (Suwandi, 2018). Maksudnya yaitu ketika nasabah atau debitur akan mengajukan pinjaman kepada bank, maka bank akan menilai dan akan melihat dari kondisi, kejujuran dari calon nasabahnya setelah proses tahap penilaian dari bank maka barulah keputusan dari bank apakah calon nasabah ini dapat diberikan pinjaman.

Pembiayaan pada suatu bank yang dilakukan oleh pemilik utang (debitur) kepada kreditor dilakukan dalam bentuk perjanjian pokok yang didalamnya terdapat pemufakatan antara kedua pihak yaitu kreditor dan juga debitur yang dibuat dalam jangka waktu tertentu sampai waktu terakhir debitur wajib untuk melunasi (Guntoro, Kontesa, & Sauni, 2020).

Adanya perjanjian pokok dalam pembiayaan ini akan dijadikan dasar dapat timbulnya hak tanggungan, dengan adanya perjanjian pokok ini maka setiap debitur wajib untuk melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi setiap hutangnya sampai jangka waktu yang telah dituangkan dalam perjanjian pokok pembiayaan. Untuk memberikan rasa aman terhadap kreditu maka debitur perlu memberikan jaminan. Jaminan dalam hal hak tanggungan yaitu terhadap objek hak atas tanah beserta baik yang di atasnya terdapat bangunan maupun yang tidak terdapat bangunan karena yang menjadi objek jaminan hak tanggungan yaitu berupa sertipkat hak atas tanah.

Disebutkan dalam UU No. 4 tahun 1996 pasal 1 butir 1 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang disebut juga dengan UUHT. Syarat sah nya hak tanggungan harus terpenuhi 3 unsur yakni terdapat kesepakatan utang piutang sebagai perjanjian pokok, adanya APHT sebagai kesepakatan tambahan serta harus ada pendaftaran APHT (Santoso, 2017).

Perjanjian utang piutang untuk suatu pembiayaan kredit ini bisa dibuat yang berupa akta Notaril maupun akta bawah tangan, lalu pembuatan APHT adalah untuk dapat diberikan hak tanggungan atas suatu objek jaminan tersebut fungsi didaftarkannya APHT yaitu untuk publisitas dan guna memberi kepastian hukum bagi kreditor terhadap kredit pembiayaan debitur.

Disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria hak tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, yang dapat dibebankan Hak Tanggungan dalam UUPA yaitu berupa tanah Hak Milik yang diatur dalam pasal 25, tanah Hak Guna Usaha yang diatur dalam pasal 33, dan juga tanah Hak Guna Bangunan yang terdapat dalam pasal 39 dan sekarang dalam UUHT bertambah yaitu terdapat juga Hak Pakai Atas Tanah Negara menurut kebijakan yang berlaku harus melakukan pendaftaran, dan hak milik atas satuan rumah susun.

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak penguasaan tanah yang memberikan wewenang kepada kreditor tertentu untuk melelang suatu objek hak tanggungan tertentu yang dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan kreditor apabila kreditor terbukti melakukan wanprestasi (Santoso, 2017).

Dalam permasalahan ini dapat diketahui manfaat dan kegunaan dalam pembuatan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu apabila dikemudian hari pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran dan pelunasan utang maka jaminan yang dipegang oleh kreditor dapat dilakukan untuk pelelangan. Sehingga, petingnya pembuatan APHT ini untuk waktu kedepannya bagi pihak kreditor.

Dalam UU Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dijelaskan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian pelunasan, setelah itu baru bisa untuk dibuat APHT setelah dibuatkan APHT maka harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat, sebelum berlakunya Hak Tanggungan Elektronik maka pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan manual yaitu kepada kantor pertanahan setempat langsung, tetapi setelah adanya UU No. 5 tahun 2020 maka pendaftaran Hak tanggungan dapat dilakukan secara online.

Sebagai bukti hak tanggungan, maka kantor pertanahan akan memberikan bukti akta hak tanggungan dan untuk sekarang setelah berlakunya HT-elektronik maka sertipikat hak tanggungan berupa selembar kertas dan dapat di cetak sendiri. Sertipikat hak tanggungan inilah yang akan menjadi bukti bahwa sertipikat tersebut benar sedang dijaminakan pada salah satu bank.

Kealpaan atau tidak dibuatnya akta pemberian hak tanggungan maka tidak akan dapat didaftarkan hak tanggungan dan juga tidak akan mendapatkan bukti sertipikat hak tanggungan sebagai jaminan untuk kreditor, karena sertipikat hak tanggungan akan diterbitkan setelah adanya pendaftaran APHT, apabila APHT tidak dibuat maka tidak akan dapat dilakukan pendaftaran APHT ke kantor pertanahan setempat.

Apabila tidak ingin terjadi hal yang merugikan salah satu pihak maka hak tanggungan ini segeralah untuk dilakukan pembuatan APHT dan segera didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan setempat sesuai dengan wilayah kerja PPAT. Pemberian Hak Tanggungan ini dapat dibuat langsung apabila pemberi Hak Tanggungan dapat datang menghadap PPAT, namun jika yang memberi hak tanggungan tidak bisa datang untuk menghadap PPAT maka bisa dibuatkan akta Surat Kuasa Pembebanan hak Tanggungan.

Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan dapat dibuat oleh PPAT dan juga Notaris, pemberian hak tanggungan yang didasarkan oleh akta SKMHT tidak boleh melebihi angka waktu. Selain itu dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu dibuat akta perjanjian pokoknya terlebih dahulu.

Suatu penelitian harus didasari pada pemikiran yang dapat menjelaskan masalah yang terdapat dalam penelitian yaitu dengan suatu teori agar dapat tersistematis. Teori dan juga konsep yang dipakai pada penelitian ini yaitu kepastian hukum yang menjelaskan tentang Pemberian Hak Tanggungan.

Seperti yang penjelasan tersebut, rumusan masalah pada penelitian ini yaitu pertama, mengenai siapa pihak yang berwenang pada pembuatan akta pemberian hak tanggungan?; kedua akibat kealpaan pembuatan akta pemberian hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebankan hak tanggungan?

Beberapa artikel terdahulu dapat dijadikan panduan untuk penelitian ini yang akan menjadi perbandingan dalam melakukan penelitian ini yaitu : **Pertama**, penelitian Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni, dalam jurnalnya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik” (Guntoro et al., 2020), memaparkan bahwa pemberian hak tanggungan dilaksanakan secara online dengan dikeluarkan sertipikat hak tanggungan dengan tanda tangan elektronik dengan terlebih dahulu dilakukan pendaftaran secara online ke Badan Pertanahan setempat; **Kedua**, penelitian oleh Nur Arif Putra Suwandi, yang judulnya “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan” (Suwandi, 2018), menyebutkan bahwa asas hak tanggungan berhubungan dengan pencegahan akan adanya kesalahan perjanjian dari pemegang hak tanggungan, apabila terjadi cedera janji atau yang sering disebut wanprestasi maka pemegang hak tanggungan pertama akan memperoleh prioritas pertama agar menjual objek Hak Tanggungan (Suwandi, 2018); **Ketiga**, penelitian yang dilakukan oleh Jawade Hafiddz Sulistiani yang berjudul “Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan” (Sulistiani, 2017), yang menjelaskan bahwa dalam pembuatan APHT tidak lepas dari tanggung jawab Notaris yaitu mengenai kesepakatan kredit bank yang biasanya dibuat secara tertulis yaitu perjanjian baku yang bisa dibuat dengan akta dibawah tangan ataupun akta otentik.

Berlandaskan uraian diatas penulis akan meneliti tentang “Kealpaan Pembuatan Akta Pemberianhak Tanggungan Berdasarkan Ssurat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan” yang didalamnya terdapat akibat kealpaan pembuatan APHT yang mengacu pada Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan Metode pendekatan yuridis normatif, adalah pendekatan yang memakai ketentuan UU yang berlaku dalam sebuah negara yang disebut juga pendekatan hukum doktrinal yakni dari beberapa teori atau para ilmuwan hukum yang terkait dengan penelitian ini (Soemitro, 1998). Spesifikasi penelitian ini ialah deskriptif analitis yaitu guna memberi gambaran mengenai kealpaan pembuatan APHT berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder ini diperoleh secara tidak langsung, yaitu dari data-data yang telah ada dalam bentuk bahan hukum (Nazir, 2014). Metode analisis data memakai metode analisis kualitatif yaitu untuk memberikan gambaran khusus yang diperoleh dari data sekunder, primer, dan tersier yang telah didapat secara kualitatif dan yang nantinya akan memperoleh hasil penelitian dalam bentuk jurnal.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pihak Yang Berwenangan Dalam Pembuatan APHT

Hak tanggungan adalah lembaga hak jaminan atas tanah terhadap pelunasan hutang debitor kepada kreditor. Pemberian hak tanggungan dilaksanakan melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT (Badriyah, 2020). Sebelum dibuat akta pemberian hak tanggungan terlebih dahulu dibuat perjanjian utang piutang (pembiayaan). Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat menjai 2 lembar asli (*“in originali”*), ditandatangani oleh yang memberi HT, 2 orang saksi, kreditor, dan PPAT. Dalam pembuatan APHT hanya terdapat lembar pertama yang disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua serta Salinan yang diserahkan ke kantor pertanahan (Boedi, 2008).

Hukum pertanahan nasional disebutkan bahwa penguasaan terhadap hak atas tanah tanah yaitu yang merupakan penguasa hak atas tanah itu yang dikuasai baik secara hukum atau fisik (Zaman, 2016).

Pemberian hak tanggungan seharusnya dilakukan oleh pemberi hak tanggungan langsung tetapi disebutkan juga pada UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Terkait Dengan Tanah yaitu yang di dalamnya menjelaskan apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat melakukan langsung maka dapat dibuatkan akta yaitu SKMHT. SKMHT dibuat hanya jika diperlukan yakni jika yang memberi HT tidak bisa datang langsung di hadapan

PPAT. Dikarenakan tidak dapat hadir langsung menghadap kepada PPAT maka pemberi hak tanggungan harus menunjuk salah satu pihak yang dapat dijadikan sebagai kuasa (Badriyah, 2020).

Akta APHT yang berwenang membuat yaitu PPAT karena hak tanggungan berkaitan dengan tanah, yang disebutkan dalam PP No. 24 tahun 2016 terkait Kebijakan Jabatan PPAT yaitu pada Pasal 1 angka 1 bahwa dijelaskan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, yaitu Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Pemberi HT yang tidak bisa datang menghadap PPAT maka bisa dibuat akta yaitu SKMHT, akta SKMHT dapat dibuat oleh PPAT langsung dan dapat dibuat oleh Notaris (Sutedi, 2018). Akta SKMHT dibuat oleh PPAT langsung yaitu apabila objek dari hak tanggungan berada di wilayah kerja PPAT, sementara jika dibuatnya Akta SKMHT Notaris yaitu jika objek hak tanggungan berada diluar wilayah kerja PPAT, maka apabila Akta SKMHT nya Notaris untuk pembuatan Akta APHT nya haruslah dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya selaras dengan objek hak tanggungan.

Akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris tercantum pada Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Terkait Dengan Tanah yang menyebutkan bahwa:

1. SKMHT wajib dibuat dengan akta PPAT maupun akta notaris yang memenuhi syarat seperti berikut:
 - a. Tidak berisi kewenangan untuk bertindak pidana lain dibandingkan dengan membebankan hak tanggungan,
 - b. Didalamnya tidak berisi kewenangan substitusi,
 - c. Mencatat dengan jelas objek hak tanggungan, jumlah utang serta nama juga identitas kreditor, identitas debitor apabila debitor bukan pemberi HT.
2. Kewenangan guna membebankan hak tanggungan tidak bisa ditarik lagi maupun tidak bisa berakhir yang disebabkan apapun juga tidak termasuk sebab kewenangan itu dilakukan/dikarenakan jangka waktunya sudah habis.
3. Surat kuasa membebankan hak tanggungan terkait hak atas tanah yang belum didaftarkan harus diiringi dengan pembuatan APHT paling lambat tiga bulan sesudah diseahkan.
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan tentang hak atas tanah yang telah didaftarkan harus diiringi dengan pembuatan APHT paling lambat 1 bulan sesudah diserahkan.

5. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak diiringi dengan APHT dengan jang waktu yang sudah ditetapkan pada ayat tiga atau empat maupun waktu yang ditetapkan menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat lima yaitu batal demi hukum.
6. Peraturan yang telah dimuat pada ayat tiga dan ayat empat tidak berlaku dalam SK Membebaskan Hak Tanggungan diberikan guna jaminan kredit tertentu yang ditentukan pada kebijakan UU yang berlaku.

Akta SKMHT yang dibuat secara Notaril ini dibuat oleh Notaris. Daerah jabatan Notaris adalah seluruh provinsi dimana tempat kedudukannya yang disebutkan juga dalam UU No. 2 tahun 2014 terkait amandemen UU No. 30 tahun 2004 terkait Jabatan Notaris Pasal 18 (Ngadino, 2019b). Kedudukan PPAT ialah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Ngadino, 2019a), yang disebut juga dalam PP No. 24 tahun 2016 mengenai amandemen PP No. 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.

Notaris dan PPAT saling berkaitan karena dalam pemberian hak tanggungan pasti akan didasari oleh perjanjian pokok terlebih dahulu baik itu perjanjian berupa akta notaril yang dibuat oleh Notaris maupun akta bawah tangan.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta SKMHT bisa dengan membuat akta notaris sendiri atau menggunakan blanko dari Badan Pertanahan Nasional (Sugiarto & Gunarto, 2018). PPAT hanya memiliki kewenangan untuk membuat SKMHT terhadap obyek HT yang wilayahnya terletak di tempat kerjanya, sebaliknya sebab tempat kerjanya tidak dibatasi maka pembatasan tidak berlaku terhadap notaris dalam membuat SKMHT (Boedi, 2008).

2. Akibat Hukum Kealpaan Pejabat pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Setiap pembuatan APHT harus dilakukan pendaftaran di kantor Pertanahan setempat. Pemberian Hak Tanggungan yang sekarang disebut HT ini dibebankan terhadap objek yaitu berupa tanah, lahan, dan benda-benda lain yang terdapat di atasnya. APHT berfungsi sebagai jaminan untuk pihak kredotr dalam jaminan objek hak tanggungan. Fungsi dibuatnya APHT yaitu untuk dapat diftarkan ke kantor pertanahan setempat agar terbitnya sertipikat hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan yang terbit sebelum berlakunya Hak Tanggungan elektronik hasil yaitu berupa sertipikat sedangkan sertipikat hak tanggungan setelah berlakunya Hak Tanggungan Eleketronik yaitu berupa selemba kertas yang didalamnya menerangkan objek hak tanggungan beserta letak dan luas objek jaminan.

Batas waktu penggunaan akta SKMHT yaitu 30 hari sedangkan apabila diikuti dengan proses balik nama maka jangka waktu SKMHT adalah 90 hari lalu diikuti 30 hari berikutnya pembuatan SKMHT masih akan berlangsung selama masih diperlukan yaitu apabila masih dalam proses yang waktunya.

Hak tanggungan memiliki sifat publisitas yang harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat (Sutarno, 2005). APHT yang dibuat berdasarkan akta SKMHT harus dibuat sebelum jangka waktu SKMHT berakhir. Jangka waktu SKMHT yaitu 30 hari dan 90 hari jika terdapat proses Akta Jual beli.

Jika dalam waktu yang telah ditetapkan pada akta SKMHT tersebut belum dibuat APHT maka akta SKMHT oleh undang-undang dinyatakan gugur/batal demi hukum (Sutarno, 2005). Oleh karena itu sebelum jangka waktu akta SKMHT yang menjadi acuan dalam pembuatan APHT maka segera dibuat APHT.

Waktu 3 bulan yang disebutkan tersebut bukan untuk menyelesaikan pendaftaran hak atas tanah tersebut tetapi untuk mempercepat terlaksanakannya APHT, karena untuk menyelesaikan pendaftaran apabila tanah tersebut belum terdaftar membutuhkan waktu lebih dari 3 bulan, maka apabila tidak dibuat APHT dalam waktu tertentu maka SKMHT tersebut batal karena hukum (Boedi, 2008).

Apabila terjadi kealpaan/kelalaian dari PPAT untuk membuat APHT yang didasarkan oleh akta SKMHT maka solusi yang bisa diambil yaitu dengan cara dibuat kembali SKMHT yang baru, setelah dibuat akta yang baru maka dapat dilakukan pendatangannya kembali kepada para pihak, agar proses selanjutnya yaitu untuk pendaftaran hak tanggungan dapat segera dilakukan dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat (Sutedi, 2018).

Selama masih dibutuhkan untuk proses pemberian hak tanggungan maka akta SKMHT yang sudah habis waktunya dapat dibuat akta yang baru kembali setelah ditandatangani oleh para pihak di depan PPAT, sedangkan akta SKMHT sebelumnya yang sudah habis waktunya tidak dapat dipakai kembali untuk dijadikan landasan dalam pembuatan APHT.

D. SIMPULAN

Berlandaskan hasil penelitian serta pembahasan yang sudah dijelaskan diatas kesimpulannya adalah :

Pertama yaitu pihak yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta APHT adalah PPAT yang disebutkan dalam PP No. 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 1. Pemberian Hak Tanggungan dapat langsung

dibuat APHT dan juga apabila dalam keadaan khusus contohnya pemberi hak tanggungan tidak bisa menghadap langsung kepada PPAT maka bisa dibuatkan akta yaitu berupa akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Akta SKMHT juga dapat dibuat apabila suatu objek hak tanggungan berada diluar wilayah kerja PPAT maka akta SKMHT dibuat oleh seorang Notaris yang berupa akta Notaril, akta SKMHT juga dapat dibuat oleh PPAT yaitu jika objek hak tanggungan berada dalam wilayah kerja PPAT dan masih belum selesai proses pengecekan sertipikat (validasi sertipikat), sedang dilakukan proses balik nama.

Kedua, adalah akibat kealpaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan APHT yang dibuat berdasarkan akta SKMHT yaitu akta SKMHT yang dijadikan dasar dalam pembuatan APHT maka gugur karena emi hukum. Akta yang telah gugur karena hukum tidak dapat dijadikan landasan dalam membuat APHT maka yang dapat dilakukan oleh PPAT yaitu membuat akta SKMHT baru lagi dengan menghadirkan para penghadap untuk melakukan penandatanganan kembali. Setelah dibuat akta SKMHT yang baru tersebut baru PPAT dapat membuat APHT.

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah, S. M. (2020). *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Semarang: Yoga Pratama.
- Boedi, H. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya (2008th ed.)*. Jakarta: Djambatan.
- Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H. (2020). TinjauanYuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Bengkoelen Justice : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, (No. 2).
- Nazir, M. (2014). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Ngadino. (2019a). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT* . Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press.
- Ngadino. (2019b). *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*. Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Mengenai Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 Terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Santoso, U. (2017). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: kencana.
- Soemitro. (1998). *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sugiarto, Y., & Gunarto, G. (2018). Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon). *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1).

Sulistiani, J. H. (2017). Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Akta*, Vol. 4, (No. 4), p. 704-714.

Suwandi, D. N. A. P. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, Vol. 1, (No. 3).

Sutarno. (2005). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Sutedi, A. (2018). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitab Dengan Tanah.

Zaman, N. (2016). *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung: PT. Refika Aditama.