

---

## **Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Perbankan Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Tidak Didaftarkan Pada PT Bank Sumut Kota Binjai**

### ***Legal Protection for Banking Creditors Regarding Unregistered Deed of Mortgage at PT Bank Sumut Kota Binjai***

**Mohd Rizky Sinaga\*, Sunarmi, Saidin & Hasim Purba**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

\*Corresponding Email: [mrizkvsinaga@gmail.com](mailto:mrizkvsinaga@gmail.com)

---

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti konsekuensi tidak terdaftarnya akta pemberian hak tanggungan dalam pemberian hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi kreditur perbankan di PT Bank Sumut Kota Binjai. Penelitian hukum sosiologis deskriptif ini menggunakan data sekunder dan primer dengan teknik studi dokumen dan wawancara. Akta pemberian hak tanggungan yang tidak terdaftar dapat memiliki implikasi hukum tertentu tergantung pada peraturan hukum properti di suatu yurisdiksi. Pemberian hak tanggungan biasanya melibatkan pendaftaran hak tersebut di kantor pertanahan atau lembaga yang berwenang. Konsekuensi tidak terdaftarnya hak tanggungan terhadap jaminan kredit termasuk ketidakmampuan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan, menghambat kreditur dalam melaksanakan eksekusi jika debitur wanprestasi. Untuk melindungi kreditur perbankan, terutama di PT Bank Sumut Kota Binjai, penelitian menyarankan implementasi klausa kuasa menjual dalam perjanjian kredit. Ini memberdayakan kreditur untuk menjual properti yang dijamin tanpa menunggu perintah pengadilan, memberikan perlindungan bagi kreditur perbankan terkait akta pemberian hak tanggungan yang tidak terdaftar.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum; Kreditur Perbankan; Hak Tanggungan; Tidak Terdaftar.

#### **Abstract**

*The research aims to investigate the consequences of the unregistered deed of mortgage in granting mortgage rights and its legal protection for banking creditors at PT Bank Sumut Kota Binjai. This descriptive sociological legal study utilizes both secondary and primary data, employing document analysis and interviews as data collection techniques. The unregistered deed of mortgage may have legal implications depending on property laws within a jurisdiction. Typically, granting mortgage rights involves registration with the land office or relevant authority. Consequences of an unregistered mortgage on credit guarantees include the inability to issue the Mortgage Certificate and hindering creditors in executing foreclosure when a debtor defaults. To safeguard banking creditors, especially in PT Bank Sumut Kota Binjai, the study suggests implementing a power of sale clause in the credit agreement. This empowers creditors to sell the mortgaged property without waiting for a court order, providing protection for banking creditors regarding unregistered deeds of mortgage.*

**Keywords:** Legal Protection; Banking Creditors; Mortgage Rights; Unregistered.

**How to Cite:** Sinaga, M.R., Sunarmi, Saidin & Purba, H., (2024), Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Perbankan Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Tidak Didaftarkan Pada PT Bank Sumut Kota Binjai. *Journal of Law & Policy Review*, 2 (1): 95-105.

---



## PENDAHULUAN

Kreditur sebagai penerima hak tanggungan, akan mendapat akta hak tanggungan. Setelah mendapatkan akta hak tanggungan, maka kreditur serta merta mempunyai hak eksekusi langsung, seperti terjadi pada pinjam meminjam dalam perbankan. Kekuatan hukum akta tersebut, sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (Setyawan, 2023). Pasal 1 angka 7 Permen ATR/KBPN 5/2020 memberikan pengertian pelayanan hak tanggungan elektronik, yaitu tahapan pelayanan hak tanggungan dalam suatu rangkaian yang diselenggarakan secara elektronik. Pelayanan hak tanggungan elektronik terdiri dari beberapa jenis sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/KBPN 5/2020, diantaranya pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, dan koreksi data (Pangesti & Sahetapy, 2023).

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh kreditur kepada debitur bukanlah tanpa risiko, karena risiko dapat saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit, risiko yang timbul karena risiko pasar, risiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo, serta risiko adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perUndang-Undangan yang mendukung (Prawira, 2021).

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. UU Hak Tanggungan kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu.6 Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-el) (Nurwulan, 2021).

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkabn Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditur pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditur dan debitur dalam prosedur pembuatannya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (Nurwulan, 2021).

Penelitian pendahuluan yang dilakukan pada PT. Bank Sumut Kota Binjai, ditemui jaminan atau agunan yang diajukan atau yang diberikan oleh Debitur kepada Bank berupa tanah-tanah yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. Tanah-tanah yang tidak didaftarkan tersebut umumnya tanah-tanah bekas hak milik adat, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan poradik (Wawancara dengan Agus Condro Wibowo, selaku Wakil Pimpinan Cabang PT Bank Sumut Binjai pada tanggal 10 Juli 2023, pukul 10.00 Wib).

Tanah yang tidak didaftarkan dijadikan sebagai jaminan utang atau kredit oleh debitur kepada bank, akan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu, secara langsung dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) antara bank dengan pemilik tanah (pemberi hak tanggungan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau secara tidak langsung yang

dilakukan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dari pemberi Hak Tanggungan kepada bank yang dapat dibuat di hadapan PPAT atau Notaris. Selanjutnya apabila proses pendaftaran tanah tersebut telah selesai dan sertifikat atas tanah tersebut telah keluar, bank baru melaksanakan penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya dilakukan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut (Wawancara dengan Agus Condro Wibowo, selaku Wakil Pimpinan Cabang PT Bank Sumut Binjai pada tanggal 10 Juli 2023, pukul 10.10 Wib.).

Sepanjang tahun 2021 sampai tahun 2022, terdapat 9 (sembilan) APHT yang gagal didaftarkan di PT Bank Sumut Kota Binjai. Batalnya pendaftaran APHT ini disebabkan beberapa kendala. Batalnya penerbitan HT-el yang dikarenakan adanya kendala pada sistem HT-el mengakibatkan kerugian bagi PPAT dan kreditur dikarenakan PPAT dan kreditur harus mengulang proses HT-el dari awal hal tersebut sangatlah membuang-buang waktu dan biaya pelayanan serta Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang sudah dibayarkan sebelumnya menjadi hangus dan harus membayar ulang, meskipun sudah ada petunjuk teknis. Mengenai pengembalian biaya namun dalam praktek dilapangan prosesnya sangatlah sulit. Problem kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tanda tangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. Padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Kreditur problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan HT-el (Wawancara dengan Agus Condro Wibowo, selaku Wakil Pimpinan Cabang PT Bank Sumut Binjai pada tanggal 10 Juli 2023, pukul 10.00 Wib.).

Penelitian ini bertujuan untuk memahami mengapa akta pemberian hak tanggungan seringkali tidak didaftarkan dalam proses pemberian hak tanggungan. Fokus penelitian juga mencakup pemahaman terhadap akibat hukum yang mungkin timbul akibat ketidakpendaftaran hak tanggungan terhadap jaminan kredit yang dilakukan. Selain itu, penelitian ini juga melibatkan eksplorasi mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur perbankan, khususnya di PT Bank Sumut Kota Binjai, terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan. Dengan memahami faktor-faktor yang melatarbelakangi ketidakpendaftaran, potensi akibat hukum, dan strategi perlindungan hukum yang dapat diimplementasikan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan mendalam terkait masalah ini.

## **METODE PENELITIAN**

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian yang melukiskan atau menggambarkan suatu gejala-gejala yang timbul ditengah masyarakat sehingga dari gambaran tersebut akan diperoleh data awal permasalahan yang akan di teliti terutama yang berkaitan dengan judul penelitian (Soekanto, 2007). Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat (Soekanto, 2007). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer (Soekanto, 2007).

Pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan pencarian terhadap bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer seperti peraturan perUndang-Undangan mengenai isu yang akan dibahas, bahan hukum sekunder seperti literatur ilmiah, dan sebagainya (Soekanto, 2007). Wawancara adalah teknik di mana data di kumpulkan melalui teknik percakapan dengan tujuan memperoleh data atau informasi dari hasil wawancara akan di peroleh data kualitatif (Soekanto, 2007). Analisis pada bahan hukum merupakan proses pengelolaan data yang mana dalam melakukannya diperlukan ketelitian yang maksimal agar pemikiran dapat dicurahkan dengan baik. Selanjutnya membaca data yang telah dikumpulkan yang selanjutnya menentukan analisis yang akan digunakan dalam penelitian yang dikajinya (Suratman, 2014).



Setelah mendapatkan data dari penelitian yang dilakukan, baik data primer maupun data sekunder, langkah selanjutnya yang dilakukan adalah menganalisa data tersebut. Mengingat penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif, maka penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Akta Pemberian Hak Tanggungan Tidak Didaftarkan Dalam Pemberian Hak Tanggungan**

Proses pemberian hak tanggungan selalu didahului dengan janji-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. Artinya bahwa, timbulnya hak tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang piutang yang menjadi dasar pemberian utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur. Pembebanan hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri. Perjanjian pembebanan hak tanggungan dibuat dalam bentuk APHT oleh PPAT selaku pejabat berwenang dalam membentuk APHT (Arba & Mulada, 2021).

APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur preferen) daripada kreditur-kreditur lain (kreditur konkuren) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal UUHT. Jadi pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan (Arba & Mulada, 2021).

Pelaksanaan pengecekan sertifikat di Kantor BPN setempat dimana objek tersebut berada. Mencocokkan semua dokumen dengan data yang diperoleh dari bank selaku kreditur. Pembuatan suatu akta tentunya semua dokumen harus sesuai dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya untuk menghindari masalah rumit yang mungkin saja datang dikemudian hari karena ketidak sesuaian data (Wawancara dengan Adrian selaku Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai, 21 September 2023).

Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu BPN. Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara (Handoko, 2014). Dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Pemberian hak tanggungan adalah suatu perjanjian di mana seseorang memberikan hak tanggungan atas tanah atau bangunan kepada pihak lain sebagai jaminan atas suatu utang atau kewajiban. Proses pemberian hak tanggungan umumnya melibatkan registrasi atau pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memberikan keberlanjutan hukum dan kepastian kepada pihak-pihak yang terlibat.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan dalam pemberian Hak Tanggungan masih sah secara hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) UU Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan tidak sah terhadap pihak ketiga sebelum didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Jika akta pemberian hak tanggungan tidak didaftarkan, ini dapat berdampak pada keabsahan dan keefektifan hak tanggungan tersebut. Pendaftaran hak tanggungan biasanya dilakukan di kantor pertanahan atau lembaga yang berwenang, dan pendaftaran ini memberikan kejelasan hukum serta melibatkan properti sebagai jaminan (Ibtihaj Lubis et al., 2023).

### **Akibat Hukum Atas Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Terhadap Jaminan Kredit Yang Dilakukan**



Suatu perjanjian akan terlaksana dengan baik apabila para pihak bekerjasama dalam pemenuhan prestasinya masing – masing seperti yang sudah disepakati tanpa ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Namun ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya kelalaian yang disengaja maupun tidak disengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak atau biasa disebut dengan wanprestasi. Tindakan wanprestasi membawa esensi terhadap timbulnya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi, begitu juga dengan perjanjian kredit yang diberikan bank kepada para debitur. Dalam setiap pemberian kredit selalu mengandung risiko bahwa kredit sewaktu-waktu dapat macet dan debitur dapat melakukan wanprestasi, Kondisi ini tidak pernah dikehendaki, namun risiko terjadinya kredit macet akan selalu ada (Husen & Rizal, 2020; Siallagan & Siregar, 2017).

Apabila Pemberian kredit dengan jaminan berupa atas tanah yang tidak dilakukan pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka selaku pihak kreditur tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur preference atau kreditur yang memiliki kedudukan diutamakan karena memegang jaminan berupa hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan (Wawancara dengan Adrian selaku Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai, 21 September 2023).

Pembebanan hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat menghadap dihadapan Notaris atau PPAT, maka dapat memberikan kuasa untuk mewakilinya menghadap Notaris atau PPAT. Kuasa tersebut harus dalam bentuk kuasa yang autentik yang di buat dihadapan pejabat yang berwenang baik itu Notaris atau PPAT (Sari, 2015).

Dalam hal akta Hak Tanggungan tidak didaftarkan dikantor pertanahan akan menimbulkan akibat hukum, yaitu Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan. Jika Sertifikat Hak Tanggungan tidak diterbitkan, maka tidak pernah lahir hak tanggungan, sehingga kreditur akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, karena dalam UUHT telah dijelaskan bahwa apabila Debitur wanprestasi maka benda yang menjadi objek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan cara pelaksanaan title eksekutorial, penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan dan penjualan dibawah tangan (Wiyono, 2019).

Pasal 13 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan (Wawancara dengan Andika, selaku Notaris dan PPAT di Kota Binjai, pada Tanggal 13 September 2023 Pukul 14.30 WIB).

UU Hak Tanggungan Pasal 13 yang menyatakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan hal ini tidak sejalan dengan syarat pengajuan hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional di kantor pertanahan yaitu dilakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan di kantor pertanahan sedangkan setelah keluar Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mana setelah melakukan upload penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik pada hari ke tujuh (7) kalender setelah permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik. Sebagaimana aturan sebelum melaukan hak tanggungan elektronik yang diwajibkan melakukan pengecekan sertifikat. Namun dikarenakan penguploadan tidak hanya dilakukan oleh pegawai kantor pertanahan namun juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan menjadi masalah oleh pemakai layanan hak tanggungan elektronik hal ini berdampak pada pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) Ulang (Nadira, 2019).

Apabila dikaitkan dengan teori tanggung jawab, maka pertanggungjawaban yang dilakukan oleh PPAT merupakan akibat pelaksanaan tugas dan jabatannya. Berdasarkan tanggungjawab yang digunakan dalam Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tanggung jawab

berdasarkan perbuatan melanggar hukum atau kesalahan. Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Deviani, 2022).

Akibat hukum terhadap APHT yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. APHT tidak didaftarkan yang akan berpengaruh kepada Kreditur akan dirugikan karena tidak bisa melakukan eksekusi. Jika tanda tangan ulang APHT, Kantor Pertanahan justru tidak menyarankan karena perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut sudah sah tidak perlu tanda tangan ulang dari para pihak. Selama akta itu ditanda tangani secara prosedural artinya ditandatangani dihadapan PPAT dilakukan oleh para pihak yang berwenang atas akta tersebut (Wawancara dengan Adrian selaku Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai, 21 September 2023).

Pembuatan APHT yang objeknya tanah tidak didaftar untuk kepentingan perjanjian kredit dengan jumlah besar tidak dijamin keamanannya dan berisiko bagi pihak kreditur sebaiknya tidak menerima agunan yang menyertakan objek berupa tanah bekas hak milik adat apalagi tanah tersebut tidak memiliki sertifikat, meskipun dalam peraturannya adanya kecenderungan untuk menerima hal tersebut. Perjanjian kredit yang agunannya lebih kecil tidak begitu berisiko tinggi bagi pihak bank, jadi dapat dipahami jika bank saat menerima agunan yang objeknya hak milik adat yang belum bersertifikat, bank hanya membuat SKMHT dan bukan APHT. Pembebanan hak tanggungan akan dilaksanakan jika sertifikat telah rampung, namun bila pemakaian SKMHT maupun pengikatan kredit dengan hak kepemilikan adat yang belum mempunyai sertifikat hendak memiliki hambatan serta permasalahan hukum yang berbentuk jangka waktu keberlakuan SKMHT bila dihubungkan dengan jangka waktu registrasi tanah yang tidak sama.

Akibat hukum atas hak tanggungan yang tidak didaftarkan terhadap jaminan kredit yang dilakukan, yaitu Tidak memiliki keabsahan hukum yang kuat: Jika hak tanggungan tidak didaftarkan, jaminan tersebut tidak akan memiliki keabsahan hukum yang kuat. Hal ini berarti bahwa kreditur tidak memiliki jaminan yang sah untuk melindungi piutangnya jika debitur cidera janji atau gagal membayar kredit. Tidak memiliki prioritas dalam pelunasan: Dengan tidak adanya pendaftaran hak tanggungan, kreditur juga tidak akan memiliki prioritas dalam pelunasan piutangnya. Jika terjadi likuidasi atau penjualan objek hak tanggungan untuk melunasi utang, kreditur tidak akan mendapatkan prioritas dalam memperoleh hasil penjualan tersebut. Risiko kehilangan objek jaminan tanpa pendaftaran hak tanggungan, objek jaminan dapat berisiko hilang atau disita oleh pihak lain. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian finansial bagi kreditur jika objek jaminan tidak dapat dikembalikan atau dijual untuk melunasi utang. Kesulitan dalam penyelesaian sengketa. Tanpa pendaftaran hak tanggungan, proses penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur juga dapat menjadi lebih rumit. Kreditur mungkin menghadapi kesulitan dalam membuktikan haknya atas objek jaminan dan mengklaim piutangnya jika tidak ada bukti pendaftaran yang sah.

Konsekuensi hukum terhadap kreditur apabila hak tanggungan tidak didaftarkan berkaitan penyerahan jaminan sertipikat atau tanah dalam pinjam meminjam uang adalah kreditur tidak mendapat hak sepenuhnya untuk mendapatkan pelunasan utang.

### **Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Perbankan Terkait Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Yang Terjadi Di Pt Bank Sumut Kota Binjai**

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum pada kreditur dapat terlaksana manakala kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi atas jaminan yang telah diberikan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang debitur secara efektif dan efisien, sehingga kreditur dapat memperoleh kembali haknya untuk dapat menerima pengembalian atau pembayaran kredit secara optimal. Proses eksekusi dilaksanakan bilamana debitur tidak melakukan kewajibannya/cidera janji atas perjanjiannya oleh para pihak dalam perjanjian kredit, oleh karena itu cara yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur adalah dengan cara melelang objek jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan utang dari hasil lelang tersebut (Sabila et al., 2023).

Kreditur dalam memberikan kredit harus didasari dengan perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang. Perjanjian kredit tersebut harus mencakup jaminan yang disediakan oleh debitur sebagai perlindungan hukum bagi kreditur. Keberadaan jaminan ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi kreditur guna mendapatkan pelunasan piutangnya dari debitur. Dalam hal jaminan tersebut berupa tanah, maka sesuai dengan UU Hak Tanggungan, lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan. Apabila debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi, UU Hak Tanggungan memberikan banyak bentuk perlindungan hukum bagi kreditur agar piutangnya tetap dapat dilunasi. Namun, perlu diingat bahwa kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan baru dapat menggunakan hak-haknya yang diatur pada UU Hak Tanggungan setelah APHT beserta sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini diatur pada Pasal 13 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas (Halim, 2018).

Keberadaan hak tanggungan dalam lembaga jaminan utang adalah dalam rangka untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara kreditur, debitur maupun pihak ke tiga. Lembaga jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tidak memberikan perlindungan kepada kreditur, karena menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua krediturnya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditur, maka tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran secara berimbang sesuai dengan jumlah piutangnya masing-masing. Apabila ternyata harta kekayaan debitur seluruhnya sudah berpindah kepada pihak lain, maka bukan lagi menjadi jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan Pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis (Sitompul et al., 2022).

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur selanjutnya adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi. Seperti telah dijelaskan di atas UUHT memberikan berbagai cara eksekusi objek Hak Tanggungan, salah satunya yang dianggap sebagai cara yang paling memberikan kemudahan bagi kreditur adalah eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT yaitu eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri. Parate eksekusi dirasakan sebagai benteng penangkal, peranannya dapat efektif dan efisien guna percepatan pelunasan piutang, yang disediakan oleh perangkat hukum bagi kreditur, manakala debitur telah dinyatakan wanprestasi. Dalam cara ini kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa diperjanjikan kembali. Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri bertujuan untuk memudahkan kreditur melakukan eksekusi pada objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Karena jika melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, akan memakan waktu yang relatif lama dan biaya yang dikeluarkan juga lebih besar.

Bahwa tujuan dari adanya lembaga jaminan untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditur dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya hak tanggungan, karena hak tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditur menjadi kreditur preferen daripada kreditor-kreditur yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan (Wiyono, 2019).

Eksistensi hukum di dalam masyarakat pada dasarnya berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia. Pengaturan di dalam perUndang-Undangan menjadi suatu upaya lebih memberikan kepastian hukum dalam rangka perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dalam suatu hubungan hukum. Hal ini sejalan dengan konsep asas hukum ekonomi yang mengandung nilai-nilai untuk melindungi berbagai aspek kehidupan kemanusiaan dalam kegiatan ekonomi dalam pengertian luas sebagaimana dikemukakan oleh Sri Redjeki Hartono, yang mencakup asas keseimbangan kepentingan, asas pengawasan publik, serta asas campur tangan negara terhadap kegiatan ekonomi (Sihombing, 2021). Diaturinya Hak Tanggungan ini tentu dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi pihak kreditur pemegang hak tanggungan maupun debitur serta pemberi hak tanggungan. Arti pentingnya lembaga jaminan termasuk Hak tanggungan ini adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Dengan demikian, kreditur akan mempunyai keyakinan bahwa debitur akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

Kesepakatan dalam perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan (Sihombing, 2021).

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah (Mertokusumo, 2014).

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengut amakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum (Mertokusumo, 2014).

Lembaga perbankan dalam hal pemberian kredit oleh debitur, seharusnya setelah APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Jika APHT tidak didaftarkan dan kredit sudah diberikan oleh debitur, akan membuat kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren. Selama debitur tidak melakukan wanprestasi, hal tersebut tidak akan ada masalah untuk krediturnya, sebaliknya apabila debitur melakukan cinda janji atau wanprestasi maka pihak kreditur tersebut dapat menempuh melalui langkah hukum sebagai badan hukum yang merasa dirugikan akan haknya dan adanya kepastian hukum, menurut cara-cara yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang yang berlaku. Untuk memperkecil risiko mengenai kredit macet, kreditur dapat melakukan dengan analisa kredit.

Dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku guna melindungi kepentingan kreditur maupun debitur, salah satunya lelang objek hak tanggungan harus sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit, agar tidak merugikan pihak debitur khususnya. Apabila hasil jual objek hak tanggungan di atas harga limit, maka bank dapat mengambil pelunasan utang

debitur dari hasil lelang tersebut, dan sisanya harus dikembalikan kepada debitur (Sabila et al., 2023).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur perbankan terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan yang terjadi di PT Bank Sumut Kota Binjai, yaitu dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kemudian hak tanggungan didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial.

Apabila terjadi cedera janji maka akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, dan pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual objek Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 6 menyatakan bahwa: apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang. Didasarkan pada janji oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Apabila terdapat sisa penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan (Wawancara dengan Andika, selaku Notaris dan PPAT di Kota Binjai, pada Tanggal 13 September 2023 Pukul 14.30 WIB).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utangpiutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi (Wiyono, 2019).

Perlindungan hukum bagi kreditur perbankan terkait dengan akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan di PT Bank dapat bervariasi tergantung pada hukum yang berlaku di negara tersebut. Beberapa bentuk perlindungan hukum yang mungkin diberikan kepada kreditur:

1. Perlindungan melalui perjanjian kredit: Saat kreditur memberikan pinjaman kepada debitur, biasanya ada perjanjian kredit yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian kredit ini dapat memberikan beberapa bentuk perlindungan bagi kreditur, termasuk hak atas jaminan keamanan seperti hak tanggungan.
2. Perlindungan melalui akta pemberian hak tanggungan: Akta pemberian hak tanggungan adalah dokumen hukum yang dibuat untuk memberikan jaminan atas hak tanggungan terhadap suatu objek kepada kreditur. Akta ini memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban kreditur serta hak dan kewajiban debitur terkait dengan objek yang diberikan sebagai jaminan. Meskipun akta pemberian hak tanggungan tersebut tidak didaftarkan di PT Bank, kreditur masih dapat mengacu pada perjanjian tersebut dan menggunakan hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalamnya.
3. Hak eksekusi. Jika debitur cedera janji atau gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit, kreditur yang memiliki hak tanggungan dapat menggunakan hak eksekusi. Hak eksekusi ini memungkinkan kreditur untuk menjual objek yang dijamin untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut
4. Hak prioritas. Beberapa sistem hukum, hak tanggungan memberikan kreditur hak prioritas dalam mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan. Hal ini berarti bahwa kreditur dengan hak tanggungan memiliki prioritas lebih tinggi dalam menerima pembayaran daripada kreditur-kreditur lainnya (Wawancara dengan Andika, selaku Notaris dan PPAT di Kota Binjai, pada Tanggal 13 September 2023 Pukul 14.30 WIB).

Meskipun akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan di PT Bank mungkin tidak memberikan perlindungan yang sama kuat seperti akta yang didaftarkan, kreditur masih dapat menggunakan hak-hak yang dimiliki sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Namun, ada kemungkinan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dapat berbeda-beda

tergantung pada hukum yang berlaku di negara tersebut. Oleh karena itu, disarankan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman dalam hukum perbankan untuk memahami perlindungan hukum yang tepat dalam situasi yang spesifik.

Untuk memberikan kepastian hukum, Pasal 13 UUHT mewajibkan Hak Tanggungan didaftarkan di BPN. Pendaftaran memiliki arti yuridis sebagai suatu rangkaian yang tidak terpisah dari proses terjadinya perjanjian Hak Tanggungan. Selain itu Pendaftaran merupakan perwujudan dari azas publisitas dan kepastian hukum. Hak kebendaan dari Hak Tanggungan baru lahir sejak dilakukannya pendaftaran pada BPN dan sebagai buktinya adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (Wiyono, 2019).

Bentuk perlindungan hukum kepada kreditur sebagai bentuk antisipasi tidak didaftarkannya APHT yaitu dengan penandatanganan akta kuasa menjual pada saat perjanjian kredit. Hak kreditur terhadap benda jaminan dalam hal APHT tidak didaftarkan yaitu tidak memberikan hak saling mendahului dibandingkan dengan kreditur lainnya. Tujuan dari pembebanan hak tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditur) dan juga untuk memenuhi asas publisitas. Pasal 1 angka (1) UU Hak Tanggungan mengatur ketentuan pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur preferent dari pada kreditur-kreditur lain. Dengan demikian pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Hak tanggungan tidak akan lahir tanpa adanya pendaftaran APHT. Namun pada prakteknya masih dijumpai beberapa oknum PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan berbagai alasan, tentu saja hal ini akan merugikan pihak kreditur sebagai pemberi kredit.

## **SIMPULAN**

Akta pemberian hak tanggungan tidak didaftarkan dalam pemberian Hak Tanggungan. Akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan dapat memiliki konsekuensi hukum tertentu tergantung pada peraturan hukum properti di suatu yurisdiksi. Pemberian hak tanggungan biasanya melibatkan pendaftaran hak tersebut di kantor pertanahan atau lembaga yang berwenang. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kejelasan hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat.

Akibat hukum atas hak tanggungan yang tidak didaftarkan terhadap jaminan kredit yang dilakukan. Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan. Jika Sertifikat Hak Tanggungan tidak diterbitkan, maka tidak pernah lahir hak tanggungan, sehingga kreditur akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila Debitur wanprestasi atau cidera janji, karena dalam UU Hak Tanggungan telah dijelaskan bahwa apabila Debitur wanprestasi maka benda yang menjadi objek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan cara pelaksanaan title eksekutorial, penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan dan penjualan dibawah tangan.

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur perbankan terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan yang terjadi di PT Bank Sumut Kota Binjai, yaitu dengan penandatanganan akta kuasa menjual pada saat perjanjian kredit. Hak kreditur terhadap benda jaminan dalam hal APHT tidak didaftarkan yaitu tidak memberikan hak saling mendahului dibandingkan dengan kreditur lainnya. Tujuan dari pembebanan hak tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditur) dan juga untuk memenuhi asas publisitas. Pasal 1 angka (1) UU Hak Tanggungan mengatur ketentuan pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur *preferent* dari pada kreditur-kreditur lain. Dengan demikian pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Hak tanggungan tidak akan lahir tanpa adanya pendaftaran APHT. Namun pada prakteknya masih dijumpai beberapa oknum



PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan berbagai alasan, tentu saja hal ini akan merugikan pihak kreditur sebagai pemberi kredit.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H. M., & Mulada, D. A. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Deviani, Y. (2022). Kekuatan Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak. *Jurnal Notarius*, 1(1).
- Halim, M. S. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 96–109.
- Handoko, W. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan: sebuah refleksi keadilan hukum progresif*. Thafa Media.
- Husen, M. N., & Rizal, S. (2020). Analisis Implikasi Permasalahan Wanprestasi dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor: 2337 K / PDT / 2009). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 120–124. <https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.210>
- Ibtihaj Lubis, F. B., Fauzi, A., & Ruslan, R. (2023). Penggunaan Akta Konsen Roya Akibat Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 2254–2261. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1298>
- Mertokusumo, S. (2014). *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*. Citra Adhya Bakti.
- Nadira, N. (2019). Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik yang akan mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(2), 162–165.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183–202.
- Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71–92.
- Prawira, B. (2021). Panduan Transformasi Digital Bank di Indonesia. *Media Nusa Creative, Malang*.
- Sabila, P. R. R., Farahika, N., Candrasari, I. A. S., & Weharima, T. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet. *Jurnal Education And Development*, 11(1), 275–279.
- Sari, A. K. (2015). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan*. Sebelas Maret University.
- Setyawan, A. N. (2023). *Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Usaha Rakyat (KUR) terhadap Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK. 03/2019 (Studi Di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Cabang Tegal)*.
- Siallagan, A. F., & Siregar, T. (2017). Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Asuransi dalam Putusan No. 537/Pdt.g/2013/PN.MDN. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(1), 94–100.
- Sihombing, C. M. (2021). Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat. " *Dharmasiswa*" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 1(2), 11.
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95–109.
- Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.
- Suratman, D. (2014). *Metode penelitian hukum. (No Title)*.
- Wiyono, A. (2019). Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan. *JURTAMA*, 1(1), 25–36.