

ISSN (ONLINE) 2598 9928



INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ECONOMIC

**PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO**

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licences/by/4.0/legalcode>

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Wisnu Panggah Setiyono, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([Sinta](#))

Managing Editor

Rifqi Ridlo Phahlevy , Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([ORCID](#))

Editors

Noor Fatimah Mediawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Faizal Kurniawan, Universitas Airlangga, Indonesia ([Scopus](#))

M. Zulfa Aulia, Universitas Jambi, Indonesia ([Sinta](#))

Sri Budi Purwaningsih, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Emy Rosnawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Totok Wahyu Abadi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#))

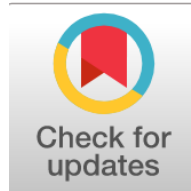
Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Legal Certainty of Creditors in Land Mortgage Splitting under Law No. 4 of 1996: Kepastian Hukum Kreditur dalam Pembagian Hipotek Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Kepastian Hukum Kreditur dalam Pembagian Hipotek Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Ilyas Widodo, sribudie21@gmail.com, ()

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia, Indonesia

Sri Budi Purwaningsih, sribudie21@gmail.com, ()

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia, Indonesia

⁽¹⁾ Corresponding author

Abstract

Background: Economic growth drives an increasing demand for credit, with land as the most strategic collateral due to its stable value and legal clarity. **Specific Background:** The split of mortgaged land (splitzing) raises legal concerns regarding the creditor's rights and the continuation of mortgage obligations. **Gap:** Limited discussion exists on how mortgage splitting affects creditors' protection under Indonesian mortgage law. **Aim:** This study analyzes the implementation of creditor protection in land mortgage splitting based on Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights. **Results:** The study finds that mortgage splitting must be explicitly agreed upon in the Deed of Mortgage Granting (APHT) and approved in writing by the creditor. Roya (deletion) of mortgage registration occurs only after full repayment. **Novelty:** This paper highlights the creditor's legal certainty amidst property division practices. **Implications:** The findings contribute to strengthening legal frameworks ensuring creditor protection in Indonesia's mortgage system.

Highlights:

- Legal certainty of creditors in land mortgage splitting
- The necessity of creditor consent in mortgage division
- Legal procedure and implications of roya process

Keywords: Mortgage, Splitzing, Creditors, Legal Protection, Land Rights

Published date: 2025-10-04

Implementation of the creditor on the split of mortgage collateral is reviewed by law no. 4 years 1996 regarding rights
[Implementasi Kreditur atas Split Jaminan HT Ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan]

Ilyas Widodo¹⁾Sri Budi Purwaningsih²⁾

¹⁾Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

*Email _____@umsida.ac.id

I. Pendahuluan

Pembaharuan ekonomi satu faktor yang penting untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Hal ini dikarenakan akan meningkat pula keperluan akan modal usaha diperoleh dari perkreditan.¹ Oleh sebab itu, pihak bank memberi peluang bagi pengusaha memberikan perkreditan untuk mengelolah modal usaha dan memberikan kepastian hukum kepada pihak kreditur atau Lembaga yang menyediakan layanan kredit. Dengan adanya peminjaman modal usaha kepada pihak perbankan diharapkan dapat membantu berkembangnya suatu usaha atau dengan kata lain dapat membantu terdongkraknya sektor perekonomian, Adapun pinjaman modal usaha yang diberikan oleh bank tentunya akan memiliki resiko.² Resiko umum yang dapat terjadi ialah adanya kredit macet.

Dalam hukum jaminan terdapat dua jenis jaminan ialah jaminan khusus yang dibedakan menjadi jaminan atas benda dan jaminan orang yang menanggung utang, selain jaminan yang bersifat khusus terdapat jaminan hutang yang bersifat umum dan penanggungan atas utang tidak selalu akan memberikan jaminan atas pelunasan hutang tersebut.³ Dalam penyaluran kredit bank posisi penting terdapat dalam jaminan atas benda yang dijaminkan. Tanah merupakan jaminan kebendaan yang mempunyai prospek paling menguntungkan. Bank disini sebagai Lembaga keuangan penyedia kredit, tanah merupakan hak tanggungan yang paling efektif dan aman. Perspektif tersebut berdasar oleh kemudahan dalam identifikasi suatu obyek, serta kejelasan dan pasti dalam melakukan Tindakan hukum. Perspektif yang lain bahwa segala hutang yang dijamin dalam hak tanggungan harus dibayar dengan lunas atas tanggungan yang mengikuti.⁴

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus bisa mempertimbangkan apakah kredit yang akan diberikan bisa dikembalikan kepada bank beserta dengan ketentuan bunga yang sudah disepakati dengan tepat waktu. Bank memiliki cara tersendiri untuk dapat mengetahui apakah pemohon kredit kelak bisa mengembalikan tepat waktu dan beserta bunga dan juga syarat yang sudah disepakati bersama, adapun cara yang dilakukan bank adalah mencakup, yaitu dikenal dengan formula 5C's, yaitu *character* atau kepribadian bagaimana kepribadian calon penerima kredit, *capacity* atau kemampuan apakah masyarakat mampu dan dapat melaksanakan syarat-syarat yang sudah disepakati kelak, *capital* atau modal modal apa yang dimiliki oleh calon penerima kredit, *collateral* atau agunan jaminan atau obyek apa yang akan dijadikan sebagai benda yang di jaminkan ke bank, dan *condition of economy* atau kondisi ekonomi, bagaimana kondisi ekonomi calon penerima kredit, apakah mampu untuk melunasinya apabila diberikan kredit.⁵ Oleh karena itu dalam membuat perjanjian kredit, bank akan memperhatikan jaminan yang akan diserahkan oleh calon penerima kredit sehingga kredit yang diberikan akan tepat sasaran dalam penggunaanya.

Tidak dapat dibagi adalah sifat dipapada hak tanggungan, kecuali didaftarkan kesepakatan awal yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga kalau hutang telah dilakukan pembayaran Sebagian, hak tanggungan akan melekat pada seluruh obyek yang menjadi hak tanggungan. Tapi apabila Hak Tanggungan melekat pada beberapa obyek, maka dapat dibuatkan perjanjian untuk tata cara pelunasan dan besarnya angsuran dengan masing-masing obyek yang akan membebaskan dari hak tanggungan.⁶ Sisanya akan menjadi beban dari hak tanggungan tersebut. Begitupun dengan pemberian kredit pada developer atau pelaku usaha property, maka berhubungan erat dengan tanah yang akan dijaminkan. Untuk kemudahan pengembalian dana maka bank akan dipasang hak tanggungan. Dan sebaiknya bagi para pelaku usaha perumahan atau developer melakukan Tindakan pemecahan atas jaminan tanah.⁷

Di Indonesia Hak Tanggungan atas tanah dan kebendaan telah diatur dalam undang-undang Dapat disimpulkan, Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui implementasi kreditur atas split jaminan HT ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

II. Metode

Penulis memakai penelitian hukum normatif dalam melakukan penelitian. Yang mana penulis melakukan kajian ilmiah terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan dan masalah yang sering timbul dalam masyarakat terkait hak tanggungan atau jaminan kredit kebendaan.

III. Hasil dan Pembahasan

Lembaga pembiayaan keuangan penyedia layanan kredit, paling menyukai tanah sebagai pembayaran hutang. Hal yang menjadikan alasan lembaga penyedia layanan kredit menyukai tanah sebagai jaminan kredit adalah tanah mudah untuk di jual, dan harga tanah yang semakin tahun terus meningkat, adanya bukti hak kepemilikan yang jelas, dan sulitnya penggelapan obyek serta dapat dibebani sebagai hak tanggungan yang memberikan hak khusus kepada kreditur.⁸ Dan semakin meminimalis kerugian kreditur apabila terjadi wanprestasi, dan selanjutnya diperlukan satu aturan yang mengatur akan pelaksanaan pembebanan hak akan tanggungan yang dapat dituangkan dalam akta perjanjian hak tanggungan, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, dan khususnya untuk kreditur

yang ingkar janji atau wan prestasi.⁹

Split atau pemisahan atau biasa disebut dengan pemecahan bidang tanah telah dituliskan dalam PP No. 24 tahun 1997, Pasal 48 pemecahan akan sebidang tanah terjadi akibat permintaan pemegang hak atas tanah tersebut. Demikian juga pada undang-undang no.4 Menurut Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang 1996 tentang hak tanggungan, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi kecuali dengan perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan mengenai pelunasan hutang bisa dilakukan dengan cara mengangsur sebesar masing-masing bagian yang akan dilunasi, dan sisa kredit akan dibebankan pada hak tanggungan yang membebani sisa obyek yang belum dilunasi. ¹⁰

Tanah yang belum melakukan pemecahan atau split dan akan melakukan hak tanggungan seharusnya melakukan proses pemecahan atau split terlebih dahulu kecuali telah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak di awal perjanjian sebelum membebankan hak tanggungan. Yang mana hal ini sudah dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional no.3 tahun 1997 Pasal 133 ayat 1 yang membahas tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN 3/1997). Dan pihak yang bersangkutan harus melaporkan perubahan yang telah dilakukan atau split tersebut ke Badan Pertanahan. BPN melakukan pemeliharaan data dengan melakukan penyesuaian data antara data fisik dan data yuridis tanah atau obyek yang terdaftar dengan perubahan kelak dikemudian hari. Karena sudah terjadinya pemecahan atau split maka sertifikat induk tidak akan berlaku lagi dan akan digantikan dengan sertifikat baru sesuai dengan split yang dilakukan dan akan dicatat sebagai sertifikat baru.

Hak tanggungan atas tanah atau kebendaan diketahui sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang. Sering terjadi pula benda-benda yang melekat di dalamnya merupakan satu kesatuan dengan obyek tanah yang dijamin. Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjelaskan secara garis besar tentang

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha (HGU)
- Hak Guna Bangunan (HGB)

Asas-asas Hak Tanggungan ialah asas publisitas, asas spesialisasi dan asas tidak dapat dibagi-bagi. Hak tanggungan memiliki fungsi, ialah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Proses pemberian Hak Tanggungan.¹¹

Tahap-tahap Pembebanan Hak Tanggungan, diantaranya adalah :

- Pembuatan akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan

Pencatatan hak tanggungan yaitu pada saat penyerahan berkas pada Kantor Pertanahan dan sudah dilakukan pendaftaran pada badan pertanahan, dan serta merta akan lahir juga hak dan tanggungan yang akan dibebankan kepada debitur.

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan. Pemecahan bidang tanah diatur dalam Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Pada pasal tersebut menjelaskan bahwa pemecahan bidang tanah dilakukan atas dasar permintaan pemegang hak, artinya bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) dapat dipecah sempurna menjadi beberapa bagian sesuai keinginan pemegang hak tersebut. Dan bidang-bidang tanah hasil pemecahan tersebut status hukumnya sama dengan bidang tanah semula (induk), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya (induk). Beda halnya dengan bidang tanah yang bersangkutan bila dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan bidang tanah boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyetujui penghapusan beban tersebut.

Pemecahan sertifikat hak atas tanah yang mana sertifikat tersebut menjadi jaminan Hak Tanggungan adalah hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertifikat asal (induk) tetap mengikuti dan dipasang kembali hak tanggungan pada sertifikat yang baru, dan sudah tercatat diadakannya pemecahan tersebut.

Dalam perjanjian hak tanggungan dicantumkan pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama antara para pihak, apabila obyek tanggungan tersebut displit atau dipecah maka seluruh dari pemecahan tersebut terbebani hak tanggungan. Apabila tidak adanya perjanjian awal maka yang harus dilakukan adalah hapus hak tanggungan terlebih dahulu dan melakukan pemecahan, kemudian akan dilakukannya pembebanan hak tanggungan baru. ¹²

Apabila pelunasan hutang atau hapusnya hutang telah dilakukan dan, sertifikat yang menjadi hak tanggungan dilakukan pemecahan atau split maka, hak tanggungan terhadap sertifikat itu telah dihapus atau dengan kata lain tidak dibebankannya lagi terhadap sertifikat split.

Hapusnya hak tanggungan dapat dilakukan karena :

Terhapusnya utang yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan, hapusnya utang tersebut akan berakibat Hak Tanggungan

sebagai hak *accessoir* akan terhapus hapus. Ini dikarenakan adanya jaminan pelunasan hak tanggungan dalam perjanjian pokok.

Akibat yang timbul dari penghapusan hak tanggungan:

1. Dibebaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dengan diberikannya pernyataan tertulis mengenai pembebasan hak tanggungan kepada Pemberi hak tanggungan.
2. Dihapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan yang diberikan berdasarkan ketetapan pengadilan.
3. Hak Tanggungan dihapus karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan telah dihapus. Ini berakibat terhapusnya hak tanggungan, akan tetapi tidak menghapus hutang debitur.

Jika Hak Tanggungan terhapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau royas atau pemecahan sertifikat atau split, piutang yang dibebankan akan serta merta terhapus. Dan cukup dijelaskan dengan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa piutang telah dihapus.

Dengan terhapusnya hak tanggungan mengartikan bahwa kreditur telah melakukan kewajibannya dengan melunasi hutang sebagai kesepakatan dalam perjanjian kredit yang telah dilakukan. Apabila terjadinya wanprestasi dan kreditur telah melakukan penyitaan jaminan, akan tetapi kewajiban kreditur tetap harus melunasi hutang. Pencoretan atau hapusnya hak tanggungan merupakan perbuatan perdata yang sesuai dengan undang-undang. Karena terhapusnya Hak Tanggungan, maka perlu dilakukan royas (pencoretan) yang artinya telah terjadi penghapusan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.¹³ Semua bersifat rahasia dan tidak akan diadakan pemberitahuan kepada masyarakat umum yang berakibat kepada pihak yang tidak berkepentingan akan kesulitan dalam melakukan tindakan hukum balik nama atau mengalihkan tanah tersebut.

Apabila terdapat beberapa obyek yang dijadikan jaminan, maka dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus dicantumkan serta bagaimana cara pelunasan dan pelunasan dan royas sebagian atau keseluruhan, melaksanakan royas partial sebuah Hak Tanggungan maka dalam APHT harus di cantumkan dan dijelaskan cara pelunasan hutang dengan cara angsuran serta besarnya, yang kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.¹⁴ Pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat Hak Tanggungan akan berakibat pada melekatnya hak tanggungan pada hak-hak atas tanah yang telah dipecah atau displit (tetap melekat pada sertifikat baru). Dan berakibat, pihak kreditur tidak dapat mengeksekusi hak atas tanah apabila pemilik tanah melakukan wanprestasi.

Perlindungan yang diberikan kepada kreditur adalah pelaksanaan eksekusi yang bisa dilakukan apabila terjadinya wan prestasi.

3(tiga) macam Eksekusi yaitu :

1. **Eksekusi pembayaran hutang**, eksekusi yang dilakukan berdasarkan putusan dari pengadilan.
2. **Eksekusi untuk melakukan perbuatan tertentu**, eksekusi yang diberikan sesuai perintah dari pengadilan dan apabila tidak dilakukan maka kreditur wajib membayarkan atau melunasi hutang.
3. **Eksekusi Riil**, yang mana eksekusi yang dilakukan pada benda tidak bergerak dengan cara harus mengosongkan barang-barang yang ada atau melekat dalam obyek jaminan

IV. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terhadap Implementasi Kreditur atas Split Jaminan HT Ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dapat disimpulkan bahwa :

- Pemecahan tanah atas jaminan hak tanggungan harus dijelaskan dan dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh kreditur.
- Hapusnya hak tanggungan dari sebagian hak hak tanggungan dari beberapa obyek, tidak menghapus keseluruhan hutang.
- Royas harus dilakukan apabila telah terjadi pelunasan hak tanggungan atas jaminan hak tanggungan.
- Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan.

Ucapan Terima Kasih

Terima kasih sebesar-besarnya saya sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan bimbingan kepada saya, ucapan terimakasih saya sampaikan kepada :

1. Istri saya yang selalu memberi semangat dan memberi support yang diberikan
2. Terima kasih Kepada Legal Bank Rakyat Indonesia Cabang Pondok Chandra Sidoarjo
3. Kepada semua pihak yang membantu atas tersusunya karya ilmiah ini.

REFERENSI

- [2]S. Pangesti and A. Yovieta, "Peran Notaris, Ppat, Dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha," *Coll. Stud. J.*, vol. 7, no. 2, pp. 567-575, 2024, doi: 10.56301/csj.v7i2.1454.
- [3]D. Resti *et al.*, "Hak Tanggungan (Pengertian, Sejarah, Landasan Hukum, Jenis, Proses Pembuatan dan Penghapusan Hak Tanggungan)," *Karimah Tauhid*, vol. 4, no. 4, p. Hlm. 2237-2247, 2025, [Online]. Available: <https://ojs.unida.ac.id/karimahtauhid/article/view/17448>
- [4]A. Irmayanti, K. Simanjuntak, and S. Naim, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan," *Judge J. Huk.*, vol. 5, no. 2, p. 121, 2024.
- [5]M. N. Sukmawati, SH*, "Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Airlangga Dev. J.*, vol. 3, no. 1, p. 54, 2020, doi: 10.20473/adj.v3i1.18153.
- [6]F. M. K. Putra, "Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan," *Yuridika*, vol. 28, no. 2, 2015, doi: 10.20473/ydk.v28i2.1760.
- [7]T. Sinaga, S. Kistiyah, and A. Nurasa, "Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan," *Tunas Agrar.*, vol. 2, no. 1, pp. 196-219, 2019, doi: 10.31292/jta.v2i1.23.
- [8]G. charli Madesa, O. A. Pangkorego, and M. Sepang, "Tanggung Jawab Pelaku Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dan PenipuanSertifikat Hak Atas Tanah (Pasal 72 Jo 65 KUHP)," vol. 10, no. 4, pp. 175-184, 2021.
- [9]E. S. Langit and E. H. Setyorini, "Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan," *Bur. J. Indones. J. Law Soc. Gov.*, vol. 2, no. 2, pp. 777-793, 2022, doi: 10.53363/bureau.v2i2.107.
- [10]A. A. S. Karina Prabasari and S. I Nyoman, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan," *Acta Com.*, vol. 6, no. 01, p. 127, 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p11.
- [11]S. P. Collins *et al.*, "No Title □□No Title No Title No Title," 2021.
- [12]D. Zulkarnain, M. Maryano, and M. E. Mustafa, "Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator Atas Harta Debitur Pailit Dan Akibat Hukumnya," *SENTRI J. Ris. Ilm.*, vol. 3, no. 3, pp. 1309-1317, 2024, doi: 10.55681/sentri.v3i3.2415.
- [13]M. A. W. Firmansyah and A. F. Rosando, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan," *SEIKAT J. Ilmu Sos. Polit. dan Huk.*, vol. 2, no. 6, pp. 600-605, 2023, doi: 10.55681/seikat.v2i6.1069.
- [14]N. P. E. Valentini and P. Yogantara, "Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya," *Acta Com.*, vol. 6, no. 01, p. 16, 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p02.
- [15]A. I. Puspoayudo and W. Handoko, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)," *Notarius*, vol. 15, no. 2, pp. 676-685, 2022, doi: 10.14710/nts.v15i2.36548.

References

- [1] V. A. Magisterikenotariatan dan K. Kunci, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Hukum*, vol. 12, no. 1, hlm. 80-84, 2024.
- [2] S. Pangesti dan A. Yovieta, "Peran Notaris, PPAT, dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha," *College Student Journal*, vol. 7, no. 2, hlm. 567-575, 2024, doi: 10.56301/csj.v7i2.1454.
- [3] D. Resti, et al., "Hak Tanggungan (Pengertian, Sejarah, Landasan Hukum, Jenis, Proses Pembuatan dan Penghapusan Hak Tanggungan)," *Karimah Tauhid*, vol. 4, no. 4, hlm. 2237-2247, 2025.
- [4] A. Irmayanti, K. Simanjuntak, dan S. Naim, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan," *Judge Journal of Law*, vol. 5, no. 2, hlm. 121, 2024.
- [5] M. N. Sukmawati, "Personal Guarantee Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Airlangga Development Journal*, vol. 3, no. 1, hlm. 54, 2020, doi: 10.20473/adj.v3i1.18153.
- [6] F. M. K. Putra, "Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan," *Yuridika*, vol. 28, no. 2, 2015, doi: 10.20473/ydk.v28i2.1760.
- [7] T. Sinaga, S. Kistiyah, dan A. Nurasa, "Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan," *Tunas Agraria*, vol. 2, no. 1, hlm. 196-219, 2019, doi: 10.31292/jta.v2i1.23.
- [8] G. C. Madesa, O. A. Pangkorego, dan M. Sepang, "Tanggung Jawab Pelaku Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dan Penipuan Sertifikat Hak Atas Tanah (Pasal 72 Jo 65 KUHP)," *Jurnal Hukum*, vol. 10, no. 4, hlm. 175-184, 2021.
- [9] E. S. Langit dan E. H. Setyorini, "Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan," *Bureau Journal of Indonesian Law Society and Governance*, vol. 2, no. 2, hlm. 777-793, 2022, doi: 10.53363/bureau.v2i2.107.

10. [10] A. A. S. Karina Prabasari dan S. I. Nyoman, "Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan," *Acta Commercii*, vol. 6, no. 1, hlm. 127, 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p11.
11. [11] S. P. Collins, et al., "No Title," *Journal of Law Studies*, 2021.
12. [12] D. Zulkarnain, M. Maryano, dan M. E. Mustafa, "Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator Atas Harta Debitor Pailit Dan Akibat Hukumnya," *Sentri Journal of Legal Research*, vol. 3, no. 3, hlm. 1309-1317, 2024, doi: 10.55681/sentri.v3i3.2415.
13. [13] M. A. W. Firmansyah dan A. F. Rosando, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan," *Seikat Journal of Social, Political and Law Sciences*, vol. 2, no. 6, hlm. 600-605, 2023, doi: 10.55681/seikat.v2i6.1069.
14. [14] N. P. E. Valentini dan P. Yogantara, "Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya," *Acta Commercii*, vol. 6, no. 1, hlm. 16, 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p02.
15. [15] A. I. Puspoyudo dan W. Handoko, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)," *Notarius*, vol. 15, no. 2, hlm. 676-685, 2022, doi: 10.14710/nts.v15i2.36548.