

**STUDI HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
PADA SERTIFIKAT TANAH DENGAN STATUS PEMILIKNYA
TELAH MENINGGAL DUNIA**

Edison¹, David Tan², Ampuan Situmeang³
Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Batam
Corresponding Author: 2151084.edison@uib.edu

Abstract

In credit agreements, land certificates are often used as collateral objects to guarantee the repayment of debts between debtors and creditors. As an object of credit guarantee, the owner of the land certificate must be in a living status, because if the owner has passed away, the process of registering the right of dependency cannot be carried out. Legally, the process of transferring land rights through the inheritance mechanism must be completed first so that the status of ownership of land rights is in the hands of the heirs legally. This study uses a normative juridical research method with the main focus on analyzing the process of registering dependent rights through the inheritance mechanism. The results in this study show that the registration of dependent rights must be based on the status of the living landowner. After the landowner dies, the inheritance process must be completed first before the registration of dependent rights can be carried out. Registration of dependent rights involves the preparation of a credit agreement deed, the preparation of a deed of granting dependent rights and its registration at the land office.

Keywords: Land Certificate, Mortgage Rights, Inheritance.

Abstrak

Dalam perjanjian kredit, sertifikat tanah sering dijadikan sebagai objek jaminan untuk menjamin pelunasan hutang antara debitur dengan krediturnya. Sebagai objek jaminan kredit, pemilik sertifikat tanah harus dalam status masih hidup, karena jika pemiliknya telah meninggal dunia maka proses pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Secara hukum, proses peralihan hak atas tanah melalui mekanisme turun waris harus diselesaikan terlebih dahulu agar status kepemilikan hak atas tanah berada di tangan ahli waris secara sah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan fokus utamanya ialah menganalisis proses pendaftaran hak tanggungan melalui mekanisme turun waris. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa pendaftaran hak tanggungan harus berdasarkan pada status pemilik tanah yang masih hidup. Setelah pemilik tanah meninggal dunia, proses turun waris harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum pendaftaran hak tanggungan bisa dilaksanakan. Pendaftaran hak tanggungan melibatkan pembuatan akta perjanjian kredit, penyusunan akta pemberian hak tanggungan serta pendaftarannya di kantor pertanahan.

Kata Kunci: Sertifikat Tanah, Hak Tanggungan, Turun Waris.

Submit	Approve	Publish
29 Nop 2024	30 Des 2024	29 Jan 2025

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan masyarakat, tanah merupakan salah satu elemen penting dalam mendukung suatu kehidupan. Selain berfungsi sebagai tempat hunian untuk membangun rumah tinggal, tanah juga mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi sehingga tidak sedikit orang menjadikannya sebagai objek jaminan kepada lembaga keuangan untuk memperoleh fasilitas kredit.¹ Bank selaku lembaga keuangan mempunyai peran yang penting dalam mendukung produktivitas usaha dan meningkatkan taraf perekonomian dalam masyarakat melalui pemberian fasilitas pinjaman atau kredit.²

Dalam memberikan fasilitas kredit, akta perjanjian kredit sangat dibutuhkan dalam proses pengikatan antara bank selaku kreditur dengan para debiturnya. Secara singkat, Perjanjian kredit merupakan perjanjian hutang-piutang antara debitur dengan kreditur. Akta perjanjian kredit berfungsi sebagai dasar hukum untuk mengikat kedua belah pihak guna menjamin terbayarnya ansuran kredit, Mengatur hak dan kewajiban, dan sebagai upaya preventif bagi kreditur guna memastikan bahwa dana yang telah dicairkan kepada debitur akan dikembalikan sepenuhnya. Sehingga hal tersebut dalam mengurangi resiko terjadinya sengketa di kemudian hari.³

Secara hukum, terdapat dua jenis perjanjian kredit, yaitu perjanjian kredit yang disusun dalam bentuk akta otentik dan perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis di bawah tangan.⁴ Bank selaku pemberi fasilitas kredit, bukanlah tanpa resiko karena terkadang terdapat kemungkinan dimana debitur gagal memenuhi prestasinya dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya sehingga hal tersebut dapat berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Oleh karena itu, sebelum memberikan pinjaman kepada para calon debiturnya, bank mewajibkan adanya jaminan sebagai syarat untuk menjamin pelunasan hutang tersebut.⁵

Jaminan adalah suatu bentuk tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk pengamanan atau perlindungan atas kewajiban pembayaran hutang atau pelaksanaan perjanjian tertentu. Pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur ialah sebagai suatu bentuk kepastian hukum dimana jika suatu saat debitur mengalami kesulitan finansial dan gagal memenuhi prestasinya dalam melunasi hutang-hutangnya, bank selaku kreditur mempunyai hak untuk menyita dan mengeksekusi jaminan tersebut untuk menutupi hutang yang ditimbulkan debitur sehingga dapat mencegah potensi terjadinya kerugian yang

¹ Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani, “Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak,” *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 52–56, <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.52-56>.

² Bryan Achmad Effindri, “Penyelesaian Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia,” *Unes Journal of Swara Justisia* 7, no. 4 (2024): 1202–18, <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i4.432>.

³ Gentur Cahyo Setiono. “Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud).” *Jurnal Transparansi Hukum*, n.d., 1–18. <https://doi.org/10.30737/transph.v1i1.159>.

⁴ Susanto, “Perjanjian Kredit Yang Dibuat Secara Baku Pada Kredit Perbankan Dan Permasalahan Pilihan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa (Studi Kasus Pada Bank Sumut Cabang Jakarta Pusat),” vol. 4, 2017.

⁵ Martha Noviaditya, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” 2010. <https://core.ac.uk/download/pdf/337609116.pdf>

dialami oleh pihak bank.⁶

Dalam kehidupan masyarakat, Sertifikat tanah merupakan salah satu jaminan yang sering digunakan oleh masyarakat untuk mengajukan pinjaman ke lembaga keuangan. Hal ini dikarenakan sertifikat tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan cenderung mengalami peningkatan seiring berjalannya waktu sehingga tak sedikit orang yang menjadikannya sebagai objek jaminan kepada perbankan untuk mendapat pinjaman berupa pemberian fasilitas kredit. Sertifikat tanah yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan kredit berupa, Sertifikat hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 4 ayat (1) undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Dalam prakteknya objek jaminan yang dijadikan sebagai jaminan kepada lembaga perbankan dikenal dengan istilah hak tanggungan. Sertifikat tanah yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat baik secara manual atau secara elektronik untuk mendapatkan keabsahannya.⁷

Secara praktek, proses pendaftaran hak tanggungan hanya dapat dilakukan pada pemilik tanah dengan status pemiliknya yang masih hidup, karena hal tersebut secara langsung berpengaruh pada keabsahan dan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan tersebut. Dalam kasus pemilik tanah telah meninggal dunia, proses turun waris harus dilakukan terlebih dahulu sebelum melaksanakan pendaftaran hak tanggungan.⁸ Berdasarkan ketentuan hukum dalam KUHPerdara hak atas tanah yang ditinggalkan oleh pewaris akan secara otomatis beralih kepada ahli waris. Akan tetapi untuk mendapatkan legalitas/keabsahannya proses peralihan hak atas tanah secara waris wajib diselesaikan terlebih dahulu sebelum menjaminkannya kepada lembaga perbankan. Proses peralihan ini biasanya melibatkan peran notaris bagi warga Indonesia keturunan tionghua dan bagi warga Indonesia asli cukup membuat surat keterangan ahli waris. Setelah proses tersebut selesai, maka ahli waris dapat menjadikan sertifikat tanah tersebut sebagai barang jaminan kepada perbankan untuk memperoleh fasilitas kredit.⁹

Berdasarkan penelitian terdahulu mengenai topik pembahasan pendaftaran hak tanggungan pada sertipikat tanah. Penelitian pertama, penelitian sandi halim, muhammad yamin, syafuruddin kalo, rudi haposan siahaan tahun 2022 dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”.¹⁰ Kedua, Penelitian Adelheid Jennifer Mewengkang tahun 2016 dengan judul “Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

⁶ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* 1, no. 2 (2018): 134, <https://doi.org/10.24198/acta.vli2.112>.

⁷ Danny Robertus Hidayat, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama” 14 (2018): 1–16, <https://doi.org/10.5281/zenodo.1188346.1>.

⁸ Eko Irawan, “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan” 20, no. 2 (2017).

⁹ Dian Melina I, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pemasangan Hak Tanggungan Dengan Nama Sertifikat Hak Milik Yang Telah Meninggal Dunia Yang Dilakukan Proses Turun Waris Kepada pada Ahli Waris Berbasis Keadilan,” 2017, 55–58.

¹⁰ Sandi Halim et al., “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik,” *Locus Journal of Academic Literature Review* 1, no. 8 (2022): 449–64, <https://doi.org/10.56128/ljoalr.vli8.110>.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”.¹¹ Penelitian ketiga, Penelitian Frans Meyer Simatupang tahun 2022 dengan judul “Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dan Akibat Hukumnya”.¹² Penelitian Keempat, Penelitian Tri Eka Saputra tahun 2022 dengan judul “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik”.¹³ Penelitian Kelima, Penelitian Firman Nur Rokhmad, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, Muhammad Adymas Hikal Fikritahun 2024 dengan judul “Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Regulasi Dan Praktik Di Lapangan”.¹⁴ Berdasarkan 5 (lima) penelitian terdahulu yang telah disebutkan, bahwa kelima penelitian tersebut lebih menfokuskan pada mekanisme dan proses pembebanan hak tanggungan dengan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan baik secara manual maupun elektronik. Sementara pada penelitian penulis lebih menfokuskan pada topik pembahasan proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemiliknya telah meninggal dunia.

Penelitian yang diteliti penulis mempunyai batasan, dimana batasan penelitian ini dilakukan terhadap proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemiliknya telah meninggal dunia. Mengingat dalam lingkungan masyarakat masih banyak yang belum mengetahui proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemiliknya telah meninggal dunia. Dalam lingkungan masyarakat hanya memandang bahwa sertifikat yang ditinggal oleh pewarisnya dapat langsung dijadikan sebagai barang jaminan kepada lembaga perbankan untuk memperoleh fasilitas kredit tanpa mengetahui bahwa, terdapat proses hukum dimana sertifikat tanah yang masih tercatat atas nama pewaris wajib dilakukan proses turun waris terlebih dahulu kepada ahli warisnya. Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman baru bagi masyarakat mengenai proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemiliknya telah meninggal dunia.

Berdasarkan teori tiga nilai dasar hukum, pendaftaran hak tanggungan harus berlandaskan pada pelaksanaan prosedur hukum yang jelas, terstruktur dan dapat dipertanggungjawabkan status hukumnya. berdasarkan prinsip kepastian hukum, pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemiliknya telah meninggal dunia harus melalui persyaratan peralihan hak terlebih dahulu melalui surat keterangan waris dan akta keterangan hak waris yang dibuat di hadapan notaris bagi orang keturunan tionghua. Prosedur ini merupakan langkah yang penting untuk memastikan legalitas status tanah yang akan dijadikan sebagai objek jaminan kredit. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses

¹¹ Adelheid Jennifer Mewengkang, “Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,” *Applied Microbiology and Biotechnology* 85, no. 1 (2016): 6, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/13889>.

¹² Frans Meyer Simatupang, “Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya,” *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 62–89, <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.9213>.

¹³ Tri Eka Saputra, “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik,” *Jurnal Litigasi Amsir*, 2022, 50–55, <http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/211>.

¹⁴ Muhammad Adymas Hikal Fikri Firman Nur Rokhmad, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, “Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia : Regulasi Dan Praktik Di Lapangan,” *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 7, no. 12 (2014): 4–13, <https://doi.org/10.3783/causa.v7i12.7168>.

pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah sebelum proses turun waris berdasarkan teori tiga nilai dasar hukum dan untuk mengetahui proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah setelah proses turun waris.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menerapkan metode yuridis normatif yang berfokus dalam menganalisis bahan hukum yang bersifat doktrinal seperti jurnal, artikel ilmiah dan undang-undang.¹⁵ Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menganalisis proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemiliknya telah meninggal dunia. Jenis pendekatan yang digunakan adalah berdasarkan peraturan perundang-undangan (statute approach), yang secara spesifik digunakan untuk menganalisis pendaftaran hak tanggungan pada kasus sertifikat tanah dengan status pemilik yang telah meninggal dunia.

Data yang digunakan oleh penulis bersumber dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan (UUHT), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Menteri yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan serta peraturan lain yang berkaitan dengan topik yang dibahas. Kemudian badan hukum sekunder meliputi jurnal, artikel ilmiah serta literatur lain yang relevan.

Teknik analisis yang digunakan ialah menggunakan data kualitatif. Dimana sumber data nya diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder yang kemudian dianalisis dengan cara menelaah, memahami, dan menginterpretasikan isi bahan hukum tersebut sesuai dengan permasalahan penelitian. Analisis dilakukan secara sistematis untuk mengidentifikasi hubungan antara berbagai ketentuan hukum, prinsip hukum, dan doktrin yang relevan dengan proses pendaftaran hak tanggungan pada sertifikat tanah dengan status pemilik yang telah meninggal dunia.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Sertifikat Tanah Sebelum Proses Turun Waris

Hak atas tanah dapat beralih melalui dua mekanisme, yaitu melalui pewarisan atau melalui proses hukum, seperti jual beli, hibah atau ketentuan lainnya. Berdasarkan ketentuan hukum perdata, jika pemilik objek hak atas tanah meninggal dunia, maka hak kepemilikan tanah akan secara otomatis akan diwariskan kepada ahli waris sebagaimana tercantum dalam Pasal 830–832 KUHPerdata. Dalam hal ini, hukum waris berperan penting dalam menentukan siapa yang berhak untuk menjadi ahli waris, bagaimana pembagian hak tersebut dilakukan, serta tata cara pembagiannya. Hal ini bertujuan untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.¹⁶

¹⁵ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–78, <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/index>.

¹⁶ Vika Nianda, Dhian Indah Astanti, dan Supriyadi Supriyadi, "Kekuatan Hukum Hak Tanggungan Atas Objek Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Akan Diturun Waris: Studi Kasus Di Kantor Notaris Jane Margaretha Handayani, Sh, Mkn," *Semarang Law Review (SLR)* 1, no. 1 (2022): 114, <https://doi.org/10.26623/slr.v1i1.2353>.

Berdasarkan pada pasal 832 KUHPerdara, ahli waris adalah keluarga sedarah dan pasangan sah pewaris yang masih hidup. Keluarga sedarah ini dibagi ke dalam 4 (empat) golongan dengan prioritas yang ditentukan berdasarkan kedekatan hubungan dengan pewaris. Urutan golongan ini menentukan siapa saja yang berhak menerima warisan terlebih dahulu, dimana keberadaan ahli waris dari golongan terdekat akan menjadi prioritas untuk menerima warisan dan secara otomatis akan menutup hak waris bagi golongan yang lebih jauh dibawahnya. Berikut adalah urutan pembagian hak waris berdasarkan golongan dari urutan terdekat dengan pewaris.

1. Golongan I : anak-anak dalam garis lurus kebawah, suami, istri dan anak luar nikah atau anak yang diangkat berdasarkan penetapan pengadilan. Golongan ini mempunyai prioritas tinggi dalam menerima hak warisan.
2. Golongan II : ayah dan ibu dalam garis lurus keatas.
3. Golongan III : keluarga dalam garis keatas seperti kakek dan nenek.
4. Golongan IV : saudara dalam garis kesamping hingga derajat keenam, seperti sepupu dan kerabat yang lebih jauh. Golongan IV merupakan penerima warisan terakhir apabila tidak ada ahli waris dalam golongan yang lebih dekat.¹⁷

Pendaftaran hak tanggungan hanya dapat dilakukan jika sertifikat tanah masih tercatat atas nama pemilik yang masih hidup. Dalam hal pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanah tersebut akan beralih sepenuhnya kepada ahli warisnya. Berdasarkan pada penjelasan sebelumnya, Dalam hal pewaris memiliki ahli waris dari keturunan terdekat, yaitu golongan pertama, maka hak atas tanah tersebut akan langsung beralih kepada mereka. Selanjutnya, ahli waris diwajibkan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

Proses pendaftaran hak atas tanah yang beralih akibat pewarisan wajib dilaksanakan oleh ahli waris untuk memastikan kejelasan hukum mengenai status kepemilikan tanah yang ditinggalkan oleh pewaris. Dalam hal ini, ahli waris diwajibkan untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Selain itu, proses ini juga menjadi prasyarat agar tanah yang diwariskan dapat dimanfaatkan untuk keperluan tertentu, seperti menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit. Dalam rangka mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pewarisan, beberapa dokumen pendukung harus disertakan, yaitu sebagai berikut:

1. Sertifikat tanah
2. Surat keterangan kematian
3. Surat keterangan ahli waris atau akta keterangan hak waris bagi orang keturunan tionghua.¹⁸

¹⁷ Claressia Sirikiet Wibisono Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata," *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial* 1, no. 3 (2022): 204–14. <https://doi.org/10.55606/jhpis.v1i3.921>

¹⁸ Monika Ardia Ningsi Massora dan Victoria Pasari Putri, "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Ahli Waris bagi Golongan Bumiputera yang Dikuatkan oleh Camat," *Notaire* 2, no. 3 (2019): 389, <https://doi.org/10.20473/ntr.v2i3.13437>.

Setelah surat keterangan ahli waris atau akta waris diterbitkan, proses berikutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan setempat. Proses ini berlandaskan pada ketentuan dalam pasal 42 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang mewajibkan ahli waris untuk melampirkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan. Tujuan dari pendaftaran ini adalah agar kantor pertanahan dapat mencatatkan peralihan hak ke dalam buku tanah serta menerbitkan sertifikat baru atas nama ahli waris yang sah berdasarkan ketentuan hukum berlaku.¹⁹

Proses peralihan hak atas tanah akibat warisan bukan sekadar kewajiban yang harus dipenuhi oleh ahli waris, tetapi juga merupakan langkah penting untuk memastikan adanya kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan pandangan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, hukum harus mencakup tiga prinsip utama untuk menjamin kepastian hukum, yang antara lain adalah sebagai berikut:

- a) Kepastian hukum (*legal certainty*) adalah prinsip utama dalam teori hukum yang mengutamakan kepastian dan kejelasan dalam setiap peraturan dan tindakan hukum.²⁰ dalam konteks pewarisan, pendaftaran hak atas tanah memastikan bahwa proses peralihan hak tercatat dengan sah dan diakui oleh negara. Dimana, Hal ini sangat penting agar status kepemilikan tanah tetap jelas sehingga ahli waris dapat memanfaatkan tanah tersebut tanpa rasa takut akan kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari. Proses pendaftaran hak atas tanah ini memberikan kepastian hukum kepada ahli waris mengenai status kepemilikan tanah yang telah diwariskan.
- b) keadilan (*justice*) dalam hukum berfokus pada distribusi hak dan kewajiban yang adil dan proporsional bagi setiap individu. Dalam hal pewarisan hak atas tanah, Prinsip ini tercermin dalam pembagian hak waris yang dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Setiap ahli waris, sesuai dengan golongan atau keturunannya, berhak menerima bagian warisan yang adil dan proporsional. Selain itu, kepastian hak atas tanah yang diwariskan juga mencerminkan keadilan, karena menghindarkan terjadinya ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam pembagian tanah. Tanpa proses pendaftaran dan pengesahan yang sah, kemungkinan terjadi ketidaksesuaian pembagian atau klaim yang merugikan pihak tertentu dapat muncul, yang tentu saja bertentangan dengan prinsip keadilan.
- c) Kemanfaatan (*utility*) dalam hukum merujuk pada prinsip yang menekankan pada manfaat atau kegunaan hukum bagi individu dan masyarakat. Dalam hal ini, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diwariskan akan menciptakan kemanfaatan bagi ahli waris. Tanah yang telah tercatat dengan sah dapat dimanfaatkan oleh ahli waris untuk kepentingan pribadi, seperti tempat tinggal, atau bahkan untuk tujuan ekonomi, seperti jaminan dalam memperoleh fasilitas kredit. Dengan demikian, hukum

¹⁹ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *JURNAL USM LAW REVIEW* 5, no. 2 (1945): 539–52.

²⁰ Siti Halilah dan Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli.," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. Desember (2021): 56–65. <https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334>

tidak hanya berfungsi untuk menegakkan keadilan dalam pembagian harta warisan, tetapi juga untuk memberikan kemanfaatan yang nyata dalam kehidupan sehari-hari. pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak hanya memenuhi kewajiban hukum, tetapi juga menjadi faktor utama dalam menciptakan keadilan, memberikan kepastian, dan meningkatkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat. Proses pendaftaran ini berfungsi sebagai instrumen yang memperkuat struktur hukum yang adil, di mana hak-hak setiap individu, khususnya ahli waris, dilindungi dan dipastikan keberadaannya.

Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Sertifikat Tanah Setelah Proses Turun Waris

Dalam pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada para calon debiturnya, resiko gagal bayar atau kemacetan dalam pelunasan hutang yang merupakan permasalahan utama yang harus diantisipasi oleh setiap bank dalam memberikan fasilitas kredit. Untuk mengurangi resiko terjadinya gagal bayar hutang yang timbul akibat pemberian kredit tersebut, bank selaku kreditor mewajibkan adanya jaminan kebendaan yang dapat memberikan kepastian hukum terhadap pemberian fasilitas kredit kepada debiturnya. Sertifikat tanah merupakan jaminan kebendaan yang paling sering di gunakan untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang karena, sertifikat tanah merupakan salah satu jaminan dengan nilai ekonomis yang sangat tinggi dan cenderung mengalami peningkatan seiring berjalannya waktu.²¹ Hak tanggungan adalah jaminan yang diberikan atas tanah dan benda-benda yang berhubungan langsung dengan tanah. Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan yang sangat efektif karena memberikan hak prioritas kepada kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Menurut pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan” dan ayat (2) “Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan”. Berdasarkan hal tersebut proses pendaftaran hak tanggungan merupakan rangkaian prosedur hukum yang terdiri dari beberapa tahapan yang harus dilalui guna memastikan bahwa adanya kepastian hukum atas pemberian jaminan kebendaan dari debitur kepada bank selaku kreditor. Proses ini dimulai dengan hubungan hutang-piutang yang tercipta antara debitur dan kreditor melalui perjanjian kredit, yang menjadi landasan hukum. Tahap berikutnya adalah penyusunan akta pemberian hak tanggungan (APHT), yang berakhir dengan penerbitan sertifikat hak tanggungan.²²

Dalam konteks ini, Setelah APHT selesai disusun dan ditandatangani oleh para pihak,

²¹ Alusianto Hamonangan Sitompul Risma Wati, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4, no. 4 (2022): 95–109. <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v4i1.1445>

²² Nadia Imanda, “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik,” *Jurnal Notarie* 3, no. 1 (2020): 151–64, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

tahapan berikutnya adalah mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan keabsahan hukumnya. Pendaftaran ini mempunyai peran yang penting, karena tanpa adanya pendaftaran tersebut, APHT tidak akan memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang terkait didalamnya. Proses pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) jenis metode, yaitu secara manual dan elektronik, di mana masing-masing metode memiliki prosedur serta karakteristik yang berbeda-beda.

Sebelum berlakunya Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, PPAT bertanggung jawab mengajukan APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak beserta dokumen pendukungnya ke kantor pertanahan setempat dalam jangka waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan, sebagaimana tercantum dalam pasal 13 ayat (2) UUHT.²³ Namun, setelah regulasi tersebut diberlakukan, proses pendaftaran hak tanggungan mulai beralih menggunakan sistem elektronik (HT-el) yang dirancang untuk meningkatkan efisiensi, mempermudah akses, dan menjamin transparansi dalam pengelolaan administrasi pertanahan. Melalui HT-el, PPAT dapat mendaftarkan hak tanggungan secara online melalui platform resmi BPN tanpa perlu menyerahkan dokumen fisik secara langsung ke kantor pertanahan.²⁴

adanya peraturan baru ini membuat PPAT selaku pembuat akta tanah sudah tidak perlu mengirimkan dokumennya secara fisik ke kantor pertanahan setempat. Dimana sebagai gantinya, PPAT dapat mengajukan permohonannya melalui website resmi yang telah disediakan oleh BPN.²⁵ Berikut mekanisme pendaftaran hak tanggungan setelah berlakunya Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 melalui website resmi mitra kerja PPAT yang sekurang-kurangnya memuat sebagai berikut:

- a) Dalam pengajuan permohonan secara elektronik, PPAT melakukan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-el yang tersedia di platform resmi BPN. Proses pengajuan ini dilakukan melalui situs web yang telah disediakan oleh BPN dan dapat diakses melalui mitra kerja yang ditunjuk
- b) Surat pernyataan tanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran dokumen juga harus disertakan dalam proses pengajuan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-el. PPAT diwajibkan mengunggah surat ini ke dalam sistem sebagai bentuk pernyataan bahwa seluruh dokumen yang diunggah telah diverifikasi kebenarannya dan tidak ada perubahan atau manipulasi terhadap dokumen tersebut.
- c) Penerbitan bukti pendaftaran dilakukan setelah permohonan pendaftaran hak tanggungan diterima oleh sistem. PPAT sebagai pemohon akan memperoleh bukti pendaftaran yang diterbitkan melalui sistem HT-el.
- d) Pembayaran biaya pendaftaran, setelah mendapatkan tanda bukti pendaftaran hak

²³ Tri Eka Saputra, "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik," *Jurnal Litigasi Amsir*, 2022, 50–55, <http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/211>.

²⁴ Arif Indarto Puspoyudo dan Widhi Handoko, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)," *Notarius* 15 (2022): 676–85, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36548>.

²⁵ Herawan Sauni Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, "Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2020). https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjust.v10i2.13806

tanggung, PPAT selaku pemohon harus melakukan pembayaran bank melalui persepsi yang di tunjuk. Pembayaran biaya ini paling dilakukan paling lambat 3 hari setelah permohonan pendaftaran hak tanggungan. Biaya yang dibayarkan harus mengacu pada ketentuan dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

- e) Konfirmasi pembayaran dan pencatatan hak tanggungan, setelah pembayaran selesai dan telah terkonfirmasi oleh sistem, proses selanjutnya adalah pencatatan hak tanggungan pada sertifikat tanah oleh kepala kantor pertanahan setempat.
- f) Penerbitan hasil layanan, setelah hak tanggungan tercatat pada sertifikat tanah oleh kepala kantor pertanahan setempat, Proses selanjutnya adalah penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dimana, sertifikat ini merupakan bukti hukum yang sah atas adanya hak tanggungan yang terdaftar pada sertifikat tanah tersebut. Selanjutnya, untuk memastikan keautentikan dan keabsahan dokumen, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan melalui sistem HT-el akan diberikan tanda tangan elektronik. Tanda tangan ini berfungsi sebagai verifikasi dan pengesahan dokumen tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Permen ATR/BPN.²⁶

Perubahan ini tidak hanya mempersingkat waktu proses pendaftaran, tetapi juga memberikan kemudahan akses bagi pihak-pihak yang terlibat, seperti debitur dan kreditur, dalam memantau status pendaftaran Hak tanggungan. Meskipun demikian, implementasi sistem elektronik ini masih menghadapi berbagai kendala, seperti ketidaksiapan infrastruktur teknologi di beberapa daerah, kurangnya pemahaman pengguna terkait sistem baru, serta potensi kendala teknis yang dapat menghambat proses. Oleh karena itu, meskipun sistem elektronik menjadi langkah maju dalam modernisasi pelayanan Hak Tanggungan, pendaftaran manual tetap diperlukan sebagai alternatif untuk mengakomodasi wilayah-wilayah yang belum terjangkau sistem elektronik sepenuhnya. Hal ini menunjukkan pentingnya transisi yang terencana dengan baik agar manfaat dari digitalisasi dapat dirasakan secara merata bagi seluruh wilayah Indonesia.

SIMPULAN

Proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan merupakan kewajiban yang harus dijalankan oleh ahli waris guna memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah yang diwariskan. Proses ini mencerminkan nilai-nilai dasar dalam teori tiga nilai dasar hukum oleh Gustav Radbruch, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum diwujudkan melalui pencatatan yang sah di kantor pertanahan, sehingga ahli waris memiliki bukti kepemilikan yang jelas dan diakui oleh negara, menghindarkan potensi sengketa di kemudian hari. Keadilan tercermin dari pembagian hak waris yang dilakukan secara proporsional dan sesuai dengan ketentuan hukum, memastikan tidak ada pihak yang dirugikan. Selain itu, kemanfaatan hukum tercipta melalui tanah yang telah terdaftar, yang dapat dimanfaatkan oleh ahli waris baik untuk tempat tinggal maupun keperluan ekonomi, seperti menjadi barang jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit. Dengan demikian,

²⁶ Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Jurnal Notarie* 3, no. 1 (2020): 151-64, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak hanya memberikan perlindungan terhadap hak ahli waris, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen hukum yang mendukung terciptanya keadilan, kepastian, dan kemanfaatan yang nyata bagi masyarakat.

proses pendaftaran hak tanggungan merupakan langkah penting untuk memastikan kepastian hukum dalam pemberian jaminan kebendaan oleh debitur kepada kreditur. Proses ini dimulai dengan perjanjian kredit hingga penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dilanjutkan dengan tahap akhir berupa pendaftaran Hak Tanggungan Dengan adanya peraturan baru melalui Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, Dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, proses pendaftaran hak tanggungan kini dilakukan secara elektronik melalui sistem HT-el. Hal ini membawa berbagai manfaat seperti efisiensi waktu, kemudahan akses, dan transparansi dalam pengelolaan administrasi pertanahan. Meskipun demikian, implementasi sistem elektronik ini masih menghadapi beberapa tantangan, seperti ketidaksiapan infrastruktur di beberapa daerah dan kurangnya pemahaman mengenai sistem baru. Oleh karena itu, pendaftaran manual tetap diperlukan sebagai alternatif di wilayah yang belum sepenuhnya terjangkau oleh teknologi. Secara keseluruhan, perubahan ini merupakan langkah maju dalam modernisasi pelayanan pertanahan, namun harus dilakukan dengan transisi yang terencana dan inklusif agar manfaatnya dapat dirasakan secara merata di seluruh Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelheid Jennifer Mewengkang. "Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggunganl." *Applied Microbiology and Biotechnology* 85, no. 1 (2016): 6. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/13889>.
- Aslan Noor, Karin Veronica Wijaya, Ilva Yuniarsi Maruf, Muhammad Yusuf, dan Gregorius Patrich Setiawan. "Kekuatan Mengikat SKMHT Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Karena Adanya Wanprestasi." *Syntax Idea* 5, no. 7 (2023). <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i7.2537>.
- Bryan Achmad Effindri. "Penyelesaian Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia." *Unes Journal of Swara Justisia* 7, no. 4 (2024): 1202–18. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i4.432>.
- Danny Robertus Hidayat, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama" 14 (2018): 1–16, <https://doi.org/10.5281/zenodo.1188346.1>.

- Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysya Nur Azizah, Claessia Sirikiet Wibisono. "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata." *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial* 1, no. 3 (2022): 204–14. <https://doi.org/10.55606/jhpis.v1i3.921>
- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* 1, no. 2 (2018): 134, <https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.112>.
- Firman Nur Rokhmad, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, Muhammad Adymas Hikhal Fikri. "Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia : Regulasi Dan Praktik Di Lapangan." *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 7, no. 12 (2014): 4–13. <https://doi.org/10.3783/causa.v7i12.7168>.
- Gentur Cahyo Setiono. "Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)." *Jurnal Transparansi Hukum*, n.d., 1–18. <https://doi.org/10.30737/transph.v1i1.159>.
- Halilah, Siti, dan Fakhruurrahman Arif. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. Desember (2021): 56–65. <https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334>
- Halim, Sandi, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo, dan Rudi Haposan Siahaan. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Locus Journal of Academic Literature Review* 1, no. 8 (2022): 449–64. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i8.110>.
- Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Jurnal Notarie* 3, no. 1 (2020): 151–64. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.
- Irawan, Eko. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, no. 2 (2017). <https://doi.org/10.15642/alqanun.2017.20.2.275-298>.
- Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni. "Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik."

- Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2020).
https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjust.v10i2.13806
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *JURNAL USMLAWREVIEW* 5, no. 2 (1945): 539–52.
- Massora, Monika Ardia Ningsi, dan Victoria Pasari Putri. "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Ahli Waris bagi Golongan Bumiputera yang Dikuatkan oleh Camat." *Notaire* 2, no. 3 (2019): 389. <https://doi.org/10.20473/ntr.v2i3.13437>.
- Meyer Simatupang, Frans. "Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya." *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 62–89. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.9213>.
- Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, Riaddah. "Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris." *Jurnal Sagacious*, 6, no. 2 (2020): 1–14. <https://rumahjurnal.net/sagacious/article/view/931>.
- Mulyati, Ety, dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* 1, no. 2(2018): 134. <https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.112>.
- Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani, "Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak," *Jurnal Analogi Hukum* 3, no.1(2021):52–56, <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.52-56>.
- Noviaditya, Martha. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," 2010. <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/14963>
- Puspoyudo, Arif Indiarso, dan Widhi Handoko. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)." *Notarius* 15 (2022): 676–85. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36548>.
- Saputra, Tri Eka. "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik." *Jurnal Litigasi Amsir*, 2022, 50–55. <http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/211>.

Sitompul Risma Wati, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi, Alusianto Hamonangan. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4, no. 4 (2022): 95–109. <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v4i1.1445>

Susanto. “Perjanjian Kredit Yang Dibuat Secara Baku Pada Kredit Perbankan Dan Permasalahan Pilihan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa (Studi Kasus Pada Bank Sumut Cabang Jakarta Pusat).” *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Vol, 4(1)* 4, no. 1 (2017): 122–39. <https://core.ac.uk/download/pdf/337609116.pdf>

Tan, David. “Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum.” *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–78. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/index>.

Triani, Ni Komang Evic, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani. “Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak.” *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 52–56. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.52-56>.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.