



Custodia: Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry

Vol 2 No 1 September 2026, Hal 160-170
ISSN: 3123-2116 (Print) ISSN: 3123-2108 (Electronic)
Open Access: <https://scriptaintelektual.com/custodia>

Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Ditandatangani Mantan Pasangan Sebagai Harta Bersama

Syifa Azzahra^{1*}, Putra Hutomo, Taqiyuddin³

¹⁻³ Universitas Jayabaya, Indonesia

email: 2024010461085@pascajayabaya.ac.id¹

Article Info :

Received:
02-08-2026
Revised:
25-08-2026
Accepted:
03-09-2026

Abstract

Mortgage Rights constitute a security right over land that grants creditors preferential status and executorial power. Legal problems arise when a Deed of Granting Mortgage Rights is executed over marital property without the consent or signature of a former spouse who still holds rights over the property. This study aims to analyze the legal consequences and legal certainty of such deeds. It employs normative juridical research using statutory, case, conceptual, and analytical approaches. The findings show that a deed concerning marital property made without the consent of the entitled party may contain substantive defects and may be declared invalid or void by a court. Consequently, the Mortgage Right may lose its binding force, preferential right, and executorial power, while the underlying credit agreement remains valid insofar as it satisfies the requirements of a lawful contract. Legal certainty therefore requires harmonization of marriage law, security law, and contract law, together with strict prudential verification by banks and Land Deed Officials regarding marital status, ownership, property division, and consent before deed execution.

Keywords: Deed of Granting Mortgage Rights, Legal Certainty, Marital Property, Mortgage Rights, Former Spouse Consent.

Abstrak

Hak Tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan atas tanah yang memberikan kedudukan preferen dan kekuatan eksekutorial kepada kreditor. Permasalahan muncul ketika Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat atas objek harta bersama tanpa persetujuan atau tanda tangan mantan pasangan yang masih memiliki hak atas objek tersebut. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum dan kepastian hukum APHT yang tidak ditandatangani mantan pasangan. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, konseptual, dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa APHT atas harta bersama tanpa persetujuan pihak yang berhak dapat mengandung cacat materiil dan berpotensi dinyatakan tidak sah atau batal oleh pengadilan. Akibatnya, Hak Tanggungan dapat kehilangan kekuatan mengikat, hak preferen, dan kekuatan eksekutorial, sedangkan perjanjian kredit pokok tetap sah sepanjang memenuhi syarat perjanjian. Kepastian hukum menuntut sinkronisasi hukum perkawinan, hukum jaminan, dan hukum perjanjian, serta penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dan PPAT melalui verifikasi status perkawinan, kepemilikan, pembagian harta bersama, dan persetujuan pihak yang berhak. Langkah tersebut diperlukan untuk mencegah sengketa, melindungi mantan pasangan, dan memastikan keberlakuan jaminan bagi kreditor berkeadilan dan konsisten.

Kata kunci: Akta Pemberian Hak Tanggungan, Hak Tanggungan, Harta Bersama, Kepastian Hukum, Persetujuan Mantan Pasangan.



©2026 Authors.. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Kegiatan perkreditan merupakan bagian penting dalam sistem perekonomian karena berfungsi sebagai sarana penyediaan dana bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan konsumtif maupun mengembangkan kegiatan usaha. Bank sebagai lembaga keuangan memiliki fungsi utama menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit, sehingga keberadaan bank mempunyai posisi strategis dalam mendukung pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat (Hermansyah, 2008; Kasmir, 2010; Khotibul Usman, 2016). Secara konseptual, kredit bertumpu pada unsur kepercayaan antara kreditor dan debitor bahwa kewajiban pembayaran akan dipenuhi sesuai dengan waktu dan ketentuan yang telah disepakati (Miriam Darus Badruzaman, 1991). Oleh karena itu, sebelum memberikan fasilitas kredit, bank dituntut melakukan penilaian secara cermat

terhadap calon debitur untuk meminimalkan risiko yang dapat timbul pada kemudian hari (Rachmadi Usman, 2007).

Pemberian kredit pada praktiknya tidak dapat dilepaskan dari keberadaan jaminan sebagai instrumen perlindungan bagi kreditor apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Jaminan harus memiliki nilai ekonomis, dapat dialihkan, serta memungkinkan dilakukan eksekusi untuk memperoleh pelunasan utang apabila debitur melakukan wanprestasi (Sutarno, 2003). Salah satu objek jaminan yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan adalah tanah karena memiliki nilai ekonomis yang relatif stabil bahkan cenderung meningkat serta mempunyai karakteristik yang dapat dialihkan (Rachmadi Usman, 2008). Atas dasar karakteristik tersebut, Hak Tanggungan atas tanah dipandang sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum kuat dan relatif aman bagi kreditor (Kansil, 1997).

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta atau tidak beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu. Pembebanan Hak Tanggungan memiliki sifat *accessoir* karena keberadaannya mengikuti suatu perjanjian pokok, terutama perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang antara kreditor dan debitur (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2006). Pengaturan mengenai Hak Tanggungan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menempatkan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional (Boedi Harsono, 1999). Melalui lembaga tersebut, kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan yang diutamakan dalam memperoleh pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar Hak Tanggungan lahir dan mempunyai kekuatan hukum. PPAT mempunyai peranan penting karena berwenang membuat APHT sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang dijadikan jaminan (Khoidin, 2017). Jaminan tersebut pada hakikatnya dimaksudkan sebagai instrumen pengamanan bagi kreditor atas risiko tidak terpenuhinya kewajiban debitur dalam hubungan kredit (Frieda Husni Hasbullah, 2005). Dengan demikian, keabsahan APHT menjadi unsur fundamental karena menentukan keberadaan dan kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan yang diberikan kepada kreditor.

Persoalan hukum menjadi lebih kompleks apabila tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan merupakan harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Berdasarkan ketentuan hukum perkawinan, tindakan hukum terhadap harta bersama pada prinsipnya memerlukan persetujuan dari kedua belah pihak, yaitu suami dan istri. Persetujuan tersebut menjadi penting karena harta yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan tidak semata-mata berada di bawah kekuasaan salah satu pihak, sekalipun secara formal sertifikat hak atas tanah hanya tercatat atas nama salah seorang pasangan. Oleh sebab itu, pembebanan Hak Tanggungan terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan pasangan dapat menimbulkan persoalan mengenai kewenangan pemberi Hak Tanggungan sekaligus memengaruhi keabsahan APHT yang menjadi dasar lahirnya Hak Tanggungan (Chendra et al., 2020).

Permasalahan tersebut semakin relevan ketika perkawinan telah berakhir karena perceraian, tetapi harta bersama belum dilakukan pembagian secara sah. Putusnya perkawinan tidak serta-merta mengubah status harta bersama menjadi milik pribadi salah satu mantan pasangan sepanjang belum terdapat pembagian berdasarkan kesepakatan para pihak atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam keadaan demikian, tindakan salah satu mantan pasangan yang menjaminkan tanah sebagai objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan pihak lainnya berpotensi menimbulkan sengketa karena terdapat hak pihak lain yang masih melekat pada objek tersebut. Kondisi ini memperlihatkan adanya persinggungan antara kepastian hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan perlindungan hukum terhadap mantan pasangan yang memiliki hak atas harta bersama.

Persoalan tersebut tercermin dalam sejumlah putusan pengadilan yang menjadi objek kajian penelitian ini. Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017 berkaitan dengan penggunaan harta bersama sebagai jaminan kredit tanpa persetujuan mantan istri yang kemudian berlanjut hingga proses pelelangan. Selain itu, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 517/Pdt/2021 memperlihatkan sengketa ketika tanah yang masih berstatus harta bersama setelah perceraian dijadikan objek APHT tanpa persetujuan mantan pasangan, sehingga dimohonkan pembatalan terhadap APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan. Permasalahan serupa juga terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 224

K/Pdt/2020 yang berkaitan dengan objek harta bersama serta pembuatan APHT dan Hak Tanggungan setelah meninggalnya pihak yang berkepentingan. Ketiga perkara tersebut menunjukkan bahwa keabsahan pembebanan Hak Tanggungan tidak hanya ditentukan oleh aspek administratif pendaftaran, tetapi juga oleh kewenangan hukum pihak yang membebankan objek jaminan.

Berbagai penelitian sebelumnya telah membahas persoalan Hak Tanggungan dari sudut pandang tanggung jawab PPAT, perlindungan kreditor, pelaksanaan eksekusi, perlindungan penyewa objek lelang, serta Hak Tanggungan atas harta bersama pascaperceraian. Namun, masih terdapat ruang kajian mengenai kepastian hukum APHT yang dibuat tanpa tanda tangan atau persetujuan mantan pasangan ketika objek yang dijamin masih berkedudukan sebagai harta bersama yang belum dibagi. Permasalahan tersebut penting dikaji karena berimplikasi langsung terhadap keabsahan APHT, keberadaan Hak Tanggungan, kedudukan kreditor, serta perlindungan hak mantan pasangan atas harta bersama. Berdasarkan persoalan tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis akibat hukum Hak Tanggungan atas APHT yang tidak ditandatangani oleh mantan pasangan serta menganalisis kepastian hukum APHT yang dibuat terhadap objek harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan pasangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji peraturan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, harta bersama, perjanjian, dan kegiatan perbankan, sedangkan pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama tanpa persetujuan pasangan. Pendekatan analitis digunakan untuk menelaah makna dan penerapan norma hukum dalam praktik, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang melandasi penyelesaian permasalahan penelitian.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, tesis, dan literatur hukum yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, literatur, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian. Seluruh bahan hukum kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan penafsiran hukum, terutama penafsiran gramatikal dan sistematis, serta konstruksi hukum analogi untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Hak Tanggungan atas APHT yang Tidak Ditandatangani oleh Mantan Pasangan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan instrumen hukum yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu. Dalam perspektif teori akibat hukum R. Soeroso, setiap tindakan hukum dapat menimbulkan akibat berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum maupun hubungan hukum, serta dapat melahirkan sanksi apabila tindakan tersebut bertentangan dengan hukum (Soeroso, 2011). Kerangka tersebut relevan digunakan untuk menganalisis APHT yang dibuat atas objek harta bersama tanpa persetujuan mantan pasangan karena cacat pada kewenangan pihak yang membebankan objek dapat memengaruhi eksistensi hubungan hukum jaminan antara kreditor dan debitor. Hak Tanggungan pada dasarnya memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor melalui *droit de preference*, *droit de suite*, dan kekuatan eksekutorial, tetapi seluruh keistimewaan tersebut hanya dapat dipertahankan apabila pembebanannya dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan hukum atas objek jaminan (Satrio, 2002; Salim HS, 2014). Dengan demikian, akibat hukum yang timbul tidak hanya menyentuh validitas APHT sebagai akta autentik, tetapi juga keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan, kedudukan

kreditor, kewenangan eksekusi, dan perlindungan hukum pihak yang memiliki bagian atas harta bersama.

Status objek sebagai harta bersama menjadi titik awal untuk menentukan kewenangan pemberi Hak Tanggungan. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta bersama, sedangkan Pasal 36 ayat (1) menetapkan bahwa terhadap harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Konsekuensinya, pencantuman nama salah seorang pasangan dalam sertifikat hak atas tanah tidak dengan sendirinya menghilangkan hak pasangan lainnya apabila tanah tersebut secara materiil diperoleh selama berlangsungnya perkawinan. Harta bersama terbentuk sejak perkawinan berlangsung sampai perkawinan berakhir dan status tersebut tidak secara otomatis berubah menjadi harta pribadi setelah perceraian apabila belum dilakukan pembagian secara sah (Sayuti Thalib, 2014; Trusto Subekti, 2005). Oleh sebab itu, sepanjang belum terdapat putusan pembagian harta bersama yang berkekuatan hukum tetap, kesepakatan pembagian, atau perjanjian pemisahan harta yang sah, mantan pasangan tetap mempunyai kepentingan hukum terhadap objek tersebut sehingga pembebanannya secara sepihak berpotensi melanggar haknya (Chendra et al., 2020).

Persoalan kewenangan tersebut berhubungan langsung dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mensyaratkan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, kepemilikan formal atas sertifikat tidak cukup apabila secara materiil terdapat hak orang lain yang melekat pada objek tersebut. Dalam konteks harta bersama, salah seorang mantan pasangan pada hakikatnya belum mempunyai kewenangan penuh untuk membebaskan keseluruhan objek selama bagian masing-masing belum ditentukan melalui pembagian harta bersama. Hal ini menunjukkan bahwa syarat materiil kewenangan pemberi Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang sama pentingnya dengan pemenuhan syarat formal APHT sebagaimana Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT. PPAT karena itu tidak cukup hanya memastikan kebenaran sertifikat dan identitas penghadap, tetapi juga harus memastikan kewenangan keperdataan pihak yang melakukan pembebanan atas tanah tersebut (Urip Santoso, 2016).

Dari perspektif hukum perjanjian, ketiadaan persetujuan mantan pasangan atas objek harta bersama juga berkaitan dengan persyaratan keabsahan perbuatan hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata. Dalam konstruksi yang digunakan dalam penelitian ini, ketidakwenangan salah seorang pihak untuk membebaskan keseluruhan harta bersama menunjukkan adanya cacat materiil pada perbuatan hukum yang mendasari APHT, sebab hak atas objek tersebut tidak berada sepenuhnya dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan berfungsi sebagai pembatas terhadap kebebasan bertindak salah seorang pasangan terhadap harta bersama, sehingga pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk menggugat keabsahan tindakan penjaminan. Apabila pengadilan menilai bahwa pembebanan tersebut dilakukan dengan mengabaikan hak pasangan dan bertentangan dengan ketentuan yang bersifat memaksa, APHT dapat dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, atau batal menurut konstruksi hukum yang digunakan oleh majelis hakim. Keadaan tersebut menegaskan bahwa kekuatan akta autentik tidak dapat menutup cacat materiil yang terdapat pada kewenangan subjek pembuat perbuatan hukum (Yahya Harahap, hlm. 45; Chendra et al., 2020).

Batal atau tidak sahnya APHT selanjutnya membawa konsekuensi terhadap Hak Tanggungan karena hubungan antara perjanjian kredit dengan pengikatan jaminan bersifat *principal-accessoir*. APHT berfungsi sebagai landasan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, sedangkan Hak Tanggungan secara yuridis lahir setelah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 13 UUHT. Sertifikat Hak Tanggungan kemudian memberikan kekuatan eksekutorial dan kedudukan preferen kepada kreditor, termasuk hak melakukan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 14 dan Pasal 20 UUHT (Sutan Remy Sjahdeini, 1996; Herowati Poesoko, 2007). Apabila APHT sebagai dasar pembentukan hak tersebut dinyatakan cacat atau kehilangan kekuatan mengikat, Sertifikat Hak Tanggungan yang lahir darinya juga dapat kehilangan dasar yuridis untuk dipertahankan. Akan tetapi, pembatalan jaminan tersebut tidak dengan sendirinya menghapus perjanjian kredit pokok sepanjang perjanjian kredit memenuhi Pasal 1320 dan tetap mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPdata.

Tabel 1. Perbandingan Akibat Hukum dalam Putusan yang Dikaji

Putusan	Persoalan Hukum Utama	Pertimbangan yang Relevan	Akibat Hukum
Putusan MA No. 222 K/Pdt/2017 jo. PT Surabaya No. 197/PDT/2015/PT SBY jo. PN Gresik No. 63/Pdt.G/2013/PN.Gs	Harta bersama dijaminkan mantan suami tanpa persetujuan mantan istri dan kemudian dilelang	Mahkamah Agung menilai hak kreditur dan pelelangan yang telah dilakukan menurut prosedur tetap memperoleh perlindungan; sengketa harta bersama dipandang sebagai persoalan antara mantan pasangan	Hak Tanggungan dan pelelangan tetap sah; pembeli lelang beritikad baik dilindungi; gugatan terhadap objek ditolak
Putusan PT No. 517/Pdt/2021/PT SMG jo. Karanganyar No. 20/Pdt.G/2021/PN.Krg	Harta bersama yang belum dibagi dijadikan jaminan tanpa persetujuan mantan pasangan	Pembebanan melanggar hak mantan pasangan atas separuh objek dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum	APHT No. 137/2019 dinyatakan tidak sah; Sertifikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; objek ditetapkan sebagai harta bersama
Putusan MA No. 224 K/Pdt/2020 jo. PT 234/PDT/2017/PT.PBR jo. PN Batam No. 170/PDT.G/2016/PN Btm	APHT dibuat setelah pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia atas objek yang juga berkaitan dengan harta bersama	Pada saat APHT dibuat pemberi telah meninggal dan tidak lagi mempunyai kemampuan melakukan perbuatan hukum	APHT dinyatakan cacat hukum; Hak Tanggungan kehilangan kekuatan hukum dan eksekutorial; diperintahkan pencoretan Hak Tanggungan

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 517/Pdt/2021/PT SMG menunjukkan secara konkret bekerjanya akibat hukum berupa lenyapnya hubungan hukum jaminan sebagaimana dikonstruksikan oleh R. Soeroso. Dalam perkara tersebut, objek berupa tanah dan bangunan diperoleh selama perkawinan dan belum pernah dibagi setelah perceraian, sehingga Penggugat masih mempunyai hak atas separuh bagian objek tersebut. Ketika mantan pasangan menjadikan objek tersebut sebagai agunan melalui APHT Nomor 137/2019 tanpa persetujuan Penggugat, majelis menilai bahwa tindakan tersebut telah melanggar hak subjektif pemilik bagian harta bersama serta memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. APHT kemudian dinyatakan tidak sah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan berdasarkan APHT tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Putusan ini memperlihatkan bahwa pemenuhan formalitas pendaftaran Hak Tanggungan tidak mampu mempertahankan jaminan apabila dasar materiil pemberiannya terbukti melanggar hak pihak lain.

Konsekuensi yang lebih tegas terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 224 K/Pdt/2020, karena selain persoalan harta bersama terdapat persoalan mendasar mengenai meninggalnya pihak yang tercantum sebagai pemberi Hak Tanggungan sebelum APHT dibuat. Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa APHT Nomor 2249/2013 dan APHT Nomor 2250/2013 baru dibuat pada 23 Oktober 2013, sedangkan pemberi Hak Tanggungan telah meninggal pada 13 September 2013. Dalam keadaan tersebut, tidak lagi terdapat subjek hukum yang mempunyai kecakapan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan pemberian Hak Tanggungan pada saat akta dibuat. Akibatnya, kedua APHT dinyatakan cacat hukum dan Hak Tanggungan Nomor 13826/2013 serta Nomor 13795/2013 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum maupun kekuatan eksekutorial, bahkan pengadilan memerintahkan pencoretannya dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Putusan

tersebut memperkuat prinsip bahwa pendaftaran administratif tidak dapat memberikan legitimasi terhadap Hak Tanggungan apabila dasar pembentukannya sejak semula tidak memenuhi persyaratan mengenai subjek yang berwenang melakukan perbuatan hukum.

Berbeda dengan dua perkara tersebut, Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017 memperlihatkan konstruksi akibat hukum yang tidak identik. Dalam perkara tersebut Mahkamah Agung mempertahankan pertimbangan *judex facti* bahwa meskipun objek berupa tanah dan bangunan merupakan harta bersama yang diagunkan oleh mantan suami tanpa persetujuan mantan istri, keadaan tersebut tidak dengan sendirinya menyebabkan perjanjian kredit, Hak Tanggungan, dan pelelangan yang telah dilakukan menjadi tidak sah. Pelelangan melalui KPKNL dinilai telah dilaksanakan menurut prosedur dan pembeli lelang diperlakukan sebagai pembeli beritikad baik yang wajib memperoleh perlindungan hukum. Mahkamah Agung mengarahkan pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut mantan pasangan yang melakukan pengagungan, bukan membatalkan hak pihak ketiga yang diperoleh melalui pelelangan yang sah. Perbedaan hasil ini menunjukkan bahwa akibat hukum ketiadaan persetujuan pasangan tidak dapat dilepaskan dari keadaan konkret perkara, tahap peralihan objek, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, serta penilaian hakim mengenai hubungan antara cacat internal harta bersama dan hak pihak ketiga.

Apabila pengadilan pada akhirnya menyatakan APHT dan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum, konsekuensi utama bagi kreditor adalah hilangnya kedudukan sebagai kreditor preferen. Kreditor yang sebelumnya memiliki *droit de preference* dan kewenangan eksekutorial atas objek jaminan tidak lagi dapat melakukan *parate executie*, sehingga pelunasan piutangnya kembali tunduk pada mekanisme jaminan umum Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdota. Posisi kreditor dengan demikian terdegradasi menjadi kreditor konkuren yang harus bersaing secara proporsional dengan kreditor lainnya terhadap kekayaan debitor, sementara utang pokok tetap dapat ditagih karena pembatalan perjanjian *accessoir* tidak otomatis menghapus perjanjian kredit (Frieda Husni Hasbullah, 2005; Satrio, 2002). Kondisi tersebut menimbulkan risiko hukum dan ekonomi bagi bank karena jaminan yang semula dimaksudkan sebagai sarana mitigasi risiko tidak lagi dapat digunakan untuk memperoleh pelunasan secara langsung. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian dalam pemeriksaan status perkawinan, asal perolehan tanah, serta adanya pembagian harta bersama atau persetujuan pasangan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari analisis kelayakan hukum jaminan (Rachmadi Usman, 2007; Zulkarnain Sitompul, 2015).

Implikasi hukum juga dapat menjangkau PPAT apabila pembuatan APHT dilakukan tanpa pemeriksaan yang memadai terhadap kewenangan para pihak. Sebagai pejabat umum pembuat akta autentik, PPAT mempunyai tanggung jawab untuk memastikan kesesuaian data yuridis, identitas, kecakapan, dan kewenangan pihak yang menghadap sebelum menuangkan perbuatan hukum ke dalam APHT (Urip Santoso, 2016). Apabila kelalaian tersebut menimbulkan kerugian, konstruksi Pasal 1365 KUHPerdota dapat digunakan untuk menguji adanya perbuatan melawan hukum sepanjang terbukti adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara kelalaian PPAT dengan kerugian yang dialami pihak terkait. Selain pertanggungjawaban keperdataan, pelanggaran prosedur jabatan juga dapat membuka kemungkinan pertanggungjawaban administratif sesuai ketentuan mengenai jabatan PPAT. Dengan demikian, akibat hukum APHT tanpa persetujuan mantan pasangan tidak berhenti pada pembatalan akta, tetapi dapat berkembang menjadi persoalan pertanggungjawaban profesional dan penerapan prinsip kehati-hatian oleh pejabat serta lembaga perbankan.

Berdasarkan keseluruhan konstruksi tersebut, akibat hukum APHT yang tidak ditandatangani oleh mantan pasangan atas objek harta bersama pada prinsipnya sangat ditentukan oleh status materiil objek, kewenangan pemberi Hak Tanggungan, keberadaan atau ketiadaan pembagian harta bersama, serta perlindungan hak pihak ketiga. Apabila terbukti objek masih merupakan harta bersama dan pembebanan dilakukan tanpa persetujuan pemilik hak lainnya, APHT dapat dipersoalkan dan, apabila dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, Hak Tanggungan beserta hak preferen dan kekuatan eksekutorial kreditor dapat ikut gugur. Namun, Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017 menunjukkan bahwa akibat tersebut tidak selalu diterapkan secara otomatis, khususnya ketika telah terdapat pelelangan yang sah dan kepentingan pembeli lelang beritikad baik yang harus dilindungi. Oleh sebab itu, ketiga putusan yang dikaji justru memperlihatkan bahwa akibat hukum harus dianalisis secara kasuistik dengan menyeimbangkan perlindungan harta bersama, kepastian transaksi jaminan, dan perlindungan pihak ketiga. Dalam perspektif teori akibat hukum R. Soeroso, variasi tersebut menggambarkan bahwa suatu tindakan hukum yang bermasalah dapat melahirkan perubahan keadaan

hukum, melenyapkan hubungan jaminan, atau menimbulkan sanksi, tetapi bentuk konkretnya tetap bergantung pada fakta hukum serta penilaian pengadilan terhadap setiap perkara (Soeroso, 2011).

Kepastian Hukum atas Hak Tanggungan Berdasarkan APHT yang Tidak Ditandatangani oleh Mantan Pasangan

Kepastian hukum terhadap Hak Tanggungan yang lahir dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak ditandatangani oleh mantan pasangan harus dianalisis dengan mempertemukan hukum jaminan, hukum perkawinan, dan hukum perjanjian dalam satu konstruksi yang sistematis. Menurut Jan M. Otto, kepastian hukum mensyaratkan tersedianya aturan yang jelas, konsisten, mudah diakses, diterapkan secara konsisten oleh lembaga yang berwenang, serta menghasilkan keputusan yang dapat dilaksanakan secara konkret (Riduan Syahrani, hlm. 70). Dalam konteks penelitian ini, ketentuan mengenai Hak Tanggungan sebenarnya telah memberikan kerangka formal yang jelas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan batas kewenangan terhadap harta bersama telah ditentukan melalui Pasal 35 dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Persoalan kepastian hukum timbul ketika APHT secara formal telah dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, tetapi secara materiil objeknya merupakan harta bersama yang dibebankan tanpa persetujuan pihak lain yang masih memiliki hak atas objek tersebut. Dengan demikian, kepastian hukum tidak cukup dipahami sebagai kepastian administratif atas keberadaan suatu akta atau sertifikat, tetapi harus mencakup kepastian mengenai kewenangan subjek dan status materiil objek yang dijadikan jaminan.

Secara normatif, Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan menempatkan harta yang diperoleh selama perkawinan sebagai harta bersama, sedangkan Pasal 36 ayat (1) menegaskan bahwa terhadap harta bersama suami atau istri hanya dapat bertindak berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Norma tersebut harus dibaca secara sistematis dengan Pasal 8 ayat (1) UUHT yang mensyaratkan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, apabila objek yang secara formal terdaftar hanya atas nama salah seorang pasangan ternyata secara materiil diperoleh selama perkawinan, nama dalam sertifikat tidak serta-merta melahirkan kewenangan absolut untuk membebaskan seluruh objek. Penguasaan terhadap harta bersama pada hakikatnya merupakan penguasaan bersama sehingga tindakan hukum yang berpotensi menyebabkan hilangnya atau beralihnya nilai ekonomis harta tersebut memerlukan persetujuan kedua pihak (Sayuti Thalib, 2014; Chendra et al., 2020). Sinkronisasi antara Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan dan Pasal 8 ayat (1) UUHT karena itu menjadi fondasi utama untuk memperoleh kepastian hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan atas harta bersama.

Kedudukan APHT sebagai akta autentik juga tidak dapat dipisahkan dari pemenuhan syarat materiil perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya. Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT memberikan dasar formal bagi pembuatan APHT oleh PPAT, sedangkan Pasal 11 ayat (1) mensyaratkan pencantuman identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, domisili para pihak, utang yang dijamin, nilai tanggungan, serta uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Pemenuhan seluruh unsur tersebut memang memberikan kepastian dari sisi formal dan asas spesialisitas, tetapi tidak dapat memperbaiki ketidakwenangan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek yang secara materiil masih menjadi hak bersama. Dengan kata lain, kekuatan pembuktian akta autentik tidak identik dengan keabsahan absolut substansi perbuatan hukum yang direkam oleh akta tersebut. Apabila dasar tindakan hukum terbukti melanggar hak pasangan atau dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai kewenangan penuh, kekuatan formal APHT dapat diuji melalui pengadilan, karena keabsahan perjanjian tetap harus tunduk pada syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara dan prinsip bahwa suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum (Yahya Harahap, hlm. 45).

Dimensi kepastian hukum menjadi lebih kompleks ketika perkawinan telah putus karena perceraian tetapi harta bersama belum dibagi. Berakhirnya perkawinan tidak secara otomatis mengubah seluruh harta bersama menjadi harta pribadi salah satu mantan pasangan, sebab harta yang diperoleh selama perkawinan tetap harus diselesaikan menurut ketentuan pembagian harta bersama (Trusto Subekti, 2005; Sayuti Thalib, 2014). Selama belum terdapat kesepakatan pembagian, akta pembagian yang sah, atau putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, mantan pasangan masih mempunyai kepentingan hukum terhadap objek tersebut. Pengecualian dapat timbul apabila terdapat perjanjian perkawinan yang secara sah menentukan pemisahan harta, termasuk perjanjian yang dibuat berdasarkan konstruksi Pasal 29 UU Perkawinan sebagaimana dimaknai melalui Putusan Mahkamah Konstitusi

Nomor 69/PUU-XIII/2015. Oleh karena itu, bagi pihak ketiga seperti bank dan PPAT, keberadaan perjanjian pemisahan harta, bukti pembagian pascaperceraian, atau persetujuan mantan pasangan harus dipastikan sebelum objek tersebut diterima dan dibebani Hak Tanggungan.

Penerapan kepastian hukum dalam praktik peradilan menunjukkan bahwa persoalan ini tidak selalu menghasilkan akibat yang seragam karena pengadilan juga mempertimbangkan fakta konkret dan kepentingan pihak ketiga. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017, pengagungan harta bersama tanpa persetujuan mantan istri tidak mengakibatkan pembatalan pelelangan karena proses lelang dipandang telah dilakukan secara sah dan pembeli lelang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum. Sebaliknya, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 517/Pdt/2021/PT SMG, pembebanan objek yang masih menjadi harta bersama tanpa persetujuan mantan pasangan mengakibatkan APHT dinyatakan tidak sah dan Sertifikat Hak Tanggungan kehilangan kekuatan mengikat. Putusan Mahkamah Agung Nomor 224 K/Pdt/2020 bahkan menunjukkan cacat yang lebih mendasar karena APHT dibuat setelah pihak yang dicantumkan sebagai pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia, sehingga APHT dinyatakan cacat hukum dan Hak Tanggungan kehilangan kekuatan hukum serta kekuatan eksekutorial. Variasi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum harus dibangun tidak hanya melalui teks peraturan, tetapi juga melalui konsistensi penerapan prinsip kewenangan, perlindungan harta bersama, kehati-hatian kreditor, dan perlindungan pihak ketiga.

Tabel 2. Pemetaan Unsur Kepastian Hukum APHT atas Harta Bersama

Aspek Kepastian Hukum	Dasar Hukum/Kajian	Persyaratan Yuridis	Implikasi apabila Tidak Terpenuhi
Status harta	Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan	Harus diketahui apakah objek merupakan harta bersama, harta bawaan, warisan, atau hadiah	Kesalahan penentuan status dapat menyebabkan sengketa kewenangan atas objek
Persetujuan pasangan	Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan	Tindakan atas harta bersama harus memperoleh persetujuan kedua pihak	Pembebanan dapat dipersoalkan karena melanggar hak pasangan
Kewenangan pemberi	Pasal 8 ayat (1) UUHT	Pemberi Hak Tanggungan harus berwenang melakukan tindakan hukum terhadap objek	APHT dan Hak Tanggungan berpotensi kehilangan dasar materiil
Keabsahan APHT	Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT	APHT harus dibuat PPAT dan memenuhi unsur wajib yang ditentukan UUHT	Cacat formal dapat memengaruhi keabsahan pembebanan
Pendaftaran	Pasal 13 UUHT	APHT wajib didaftarkan agar Hak Tanggungan lahir	Tanpa pendaftaran tidak lahir Hak Tanggungan yang memenuhi asas publisitas
Kekuatan eksekutorial	Pasal 6 jo. Pasal 14 dan Pasal 20 UUHT	Jaminan harus lahir dari pengikatan yang sah	Parate executie dan hak preferen dapat kehilangan dasar hukum
Keabsahan perjanjian	Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara	Perbuatan hukum harus memenuhi syarat sah dan mengikat secara sah	Jaminan dapat dibatalkan/tidak mengikat, meskipun perjanjian kredit pokok dapat tetap berlaku
Tanggung jawab	Pasal 1365 KUHPerdara	Bank dan PPAT wajib menghindari kelalaian yang menimbulkan kerugian	Dapat timbul tuntutan PMH apabila unsur kesalahan, kerugian, dan kausalitas terbukti

Berdasarkan teori Jan M. Otto, keberadaan norma yang jelas belum cukup apabila penerapannya tidak dilakukan secara konsisten oleh lembaga yang berwenang. Karena itu, bank sebagai kreditor harus memaknai prinsip kehati-hatian bukan hanya sebagai pemeriksaan kemampuan finansial debitor,

melainkan juga sebagai pemeriksaan legalitas objek dan kewenangan pihak yang menyerahkan jaminan. Analisis kredit yang hanya mengandalkan nama pemegang sertifikat tanpa menelusuri status perkawinan dan waktu perolehan tanah mengandung risiko hukum yang besar karena hak materiil mantan pasangan dapat tetap melekat meskipun namanya tidak tercantum pada sertifikat. Prinsip *prudential banking* dengan demikian harus diperluas melalui *legal due diligence* terhadap Kartu Keluarga, dokumen perkawinan atau perceraian, asal-usul perolehan tanah, keberadaan perjanjian perkawinan, serta dokumen pembagian harta bersama apabila perkawinan telah berakhir (Rachmadi Usman, 2007; Zulkarnain Sitompul, 2015). Kepastian hukum bagi bank justru diperoleh dengan memastikan sejak awal bahwa debitur benar-benar mempunyai kewenangan penuh atas objek yang akan dijadikan jaminan.

PPAT memiliki posisi yang sama pentingnya karena merupakan gerbang pembentukan APHT sebagai akta autentik. Dalam tesis, kewajiban PPAT dikaitkan dengan pemeriksaan data yuridis dan fisik objek, status perkawinan penghadap, serta kewenangan untuk bertindak sebelum APHT ditandatangani (Urip Santoso, 2016). Ketentuan mengenai persetujuan pasangan juga telah diakomodasi dalam format akta pertanahan sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, yang menunjukkan bahwa persetujuan suami atau istri bukan sekadar praktik administratif melainkan bagian dari perlindungan hukum terhadap harta bersama. Selain itu, Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengandung prinsip bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila persyaratan untuk melakukan perbuatan hukum tidak terpenuhi, sementara PP Nomor 18 Tahun 2021 memperkuat pentingnya pemeriksaan status pertanahan dan pencatatan sengketa. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian PPAT harus mencakup verifikasi substantif, bukan hanya pencocokan identitas dan sertifikat secara administratif. Kelalaian pada tahapan ini dapat menyebabkan akta yang secara lahiriah autentik menjadi dipersoalkan secara materiil dan membuka kemungkinan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdta.

Kepastian hukum juga harus dilihat dalam hubungan antara APHT, pendaftaran, dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Berdasarkan Pasal 13 UUHT, Hak Tanggungan lahir setelah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan, sedangkan Pasal 14 UUHT memberikan kekuatan pembuktian dan eksekutorial melalui SHT yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat tersebut memberikan hak preferen dan mekanisme eksekusi yang kuat bagi kreditor, termasuk hak menjual objek berdasarkan Pasal 6 UUHT apabila debitur cidera janji (Sutan Remy Sjahdeini, 1996; Salim HS, 2014). Namun, asas publisitas melalui pendaftaran tidak mempunyai fungsi untuk “menyembuhkan” cacat materiil pada tindakan hukum yang menjadi dasar pendaftaran. Apabila pengadilan kemudian menyatakan APHT tidak mempunyai kekuatan hukum karena pihak yang membebankan objek tidak berwenang atau melanggar hak pemilik harta bersama lainnya, maka legitimasi SHT dapat ikut runtuh karena Hak Tanggungan merupakan hak yang lahir berdasarkan rangkaian perbuatan hukum sebelumnya.

Runtuhnya APHT dan Hak Tanggungan tidak berarti bahwa seluruh hubungan hukum antara bank dan debitur otomatis berakhir. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tetap dapat berlaku sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdta dan mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdta. Yang berubah adalah kualitas perlindungan kreditor karena hilangnya Hak Tanggungan menyebabkan bank tidak lagi mempunyai *droit de preference* dan kekuatan *parate executie*, sehingga posisinya kembali tunduk pada jaminan umum Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdta sebagai kreditor konkuren (Frieda Husni Hasbullah, 2005; Satrio, 2002). Pada sisi lain, mantan pasangan yang tidak pernah memberikan persetujuan memperoleh perlindungan terhadap bagian harta bersama yang dibebankan secara sepihak. Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak semata-mata diarahkan untuk mempertahankan kepentingan kreditor, tetapi harus menjaga keseimbangan perlindungan antara kreditor, debitur, mantan pasangan, PPAT, dan pihak ketiga yang memperoleh hak dengan iktikad baik.

Kepastian hukum atas Hak Tanggungan berdasarkan APHT yang tidak ditandatangani oleh mantan pasangan hanya dapat terwujud apabila kepastian formal dan kepastian materiil dipenuhi secara bersamaan. Kepastian formal diperoleh melalui pembuatan APHT oleh PPAT, pemenuhan asas spesialisitas, pendaftaran pada Kantor Pertanahan, dan penerbitan SHT, sedangkan kepastian materiil menuntut adanya kewenangan pemberi Hak Tanggungan, kejelasan status harta, serta persetujuan pihak yang mempunyai hak terhadap harta bersama. Dalam perspektif Jan M. Otto, kesatuan antara aturan yang jelas, penerapan yang konsisten oleh bank, PPAT, Kantor Pertanahan dan pengadilan, serta

putusan yang dapat dilaksanakan merupakan syarat agar kepastian hukum benar-benar terwujud. Oleh sebab itu, pemeriksaan status perkawinan, perjanjian pemisahan harta, bukti pembagian harta bersama setelah perceraian, serta persetujuan mantan pasangan harus ditempatkan sebagai komponen esensial dalam *legal due diligence* pembebanan Hak Tanggungan. Konstruksi tersebut bukan hanya melindungi mantan pasangan sebagai pemilik harta bersama, tetapi sekaligus menjaga keamanan hak kreditor, integritas akta PPAT, dan stabilitas lembaga Hak Tanggungan sebagai instrumen jaminan dalam sistem hukum Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas objek yang masih berkedudukan sebagai harta bersama dan dibuat tanpa persetujuan atau tanda tangan mantan pasangan mengandung persoalan kewenangan materiil karena Pasal 35 jo. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mensyaratkan tindakan terhadap harta bersama dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan Pasal 8 ayat (1) UUHT menuntut pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan terhadap objek yang dibebani. Apabila pengadilan menyatakan APHT tersebut tidak sah atau cacat hukum, Hak Tanggungan dapat kehilangan kekuatan mengikat, hak preferen, dan kekuatan eksekutorial sehingga kreditor berubah menjadi kreditor konkuren, sedangkan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tetap mengikat sepanjang memenuhi Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdato. Namun, akibat tersebut harus dinilai secara kasuistik karena Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017 tetap memberikan perlindungan terhadap pelelangan yang sah dan pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, kepastian hukum APHT menuntut terpenuhinya aspek formal sekaligus materiil, terutama kejelasan status harta, kewenangan pemberi jaminan, persetujuan mantan pasangan, dan konsistensi penerapan prinsip kehati-hatian.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2012). *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012*.
- Badruzaman, M. D. (1991). *Perjanjian kredit bank*. Citra Aditya Bakti.
- Chendra, J. E. P., et al. (2020). Kepastian hukum dalam perbuatan hukum atas harta bersama pada pembelian dan penjaminan hak atas tanah. *Mimbar Hukum*.
- Harahap, Y. (n.d.). *Segi-segi hukum perjanjian*. Alumni.
- Harsono, B. (1999). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Hasbullah, F. H. (2005). *Hukum kebendaan perdata jilid II: Hak-hak yang memberi jaminan*. Ind-Hill Co.
- Hermansyah. (2008). *Hukum perbankan nasional Indonesia* (Edisi revisi). Kencana.
- Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Indonesia. (1974). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan*.
- Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. (2023). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan*.
- Kansil. (1997). *Pokok-pokok hukum Hak Tanggungan atas tanah*. Pustaka Sinar Harapan.
- Kasmir. (2010). *Bank dan lembaga keuangan*. PT RajaGrafindo Persada.
- Khoidin, M. (2017). *Hukum jaminan: Hak-hak jaminan, Hak Tanggungan, dan eksekusi Hak Tanggungan*. Laksbang Yustitia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 222 K/Pdt/2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 197/PDT/2015/PT SBY jo. Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Gs*.

- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 224 K/Pdt/2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 234/PDT/2017/PT.PBR jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 170/PDT.G/2016/PN Btm.*
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. (2015). *Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.*
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2006). *Hak Tanggungan*. Seri Hukum Kekayaan.
- Pengadilan Tinggi. (2021). *Putusan Nomor 517/Pdt/2021 jo. Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 20/Pdt.G/2021/PN.Krg.*
- Poesoko, H. (2007). *Parate executie obyek Hak Tanggungan: Inkonsistensi, konflik norma dan gugatan debitor*. LaksBang Pressindo.
- Salim, H. S. (2014). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Santoso, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Ruang lingkup tugas, tanggung jawab, dan kode etik*. Kencana.
- Satrio, J. (2002). *Hukum jaminan: Hak-hak jaminan kebendaan*. Citra Aditya Bakti.
- Sitompul, Z. (2015). *Panduan yuridis pembuatan kontrak dan pengikatan jaminan kredit perbankan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, S. R. (1996). *Hak Tanggungan: Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh perbankan*. Airlangga University Press.
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Subekti, T. (2005). *Keluarga dan perkawinan* [Bahan pembelajaran]. Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman.
- Sutarno. (2003). *Aspek-aspek hukum perkreditan bank*. Alfabeta.
- Syahrani, R. (n.d.). *Rangkuman intisari ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Thalib, S. (2014). *Hukum kekeluargaan Indonesia*. UI-Press.
- Usman, K. (2016). *Perbankan syariah: Dasar dan dinamika perkembangan di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Usman, R. (2007). *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, R. (2008). *Hukum jaminan keperdataan*. Sinar Grafika.