

PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN HUKUM TANAH NASIONAL

Rachmat Gustiana

Program Doktor Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Pasundan, Bandung

Email: rgustiana27kampus@gmail.com

ABSTRAK

Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (*horizontale scheiding*) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Indonesia menghadapi persoalan ketidaksinkronan antara norma hukum agraria dan praktik administrasi jaminan. Dalam praktiknya, klausula baku APHT konvensional serta aplikasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) masih menggabungkan tanah dan bangunan sebagai satu kesatuan objek jaminan secara vertikal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari pengabaian asas pemisahan horizontal dalam APHT kontemporer serta merumuskan konstruksi model klausula APHT ideal di masa depan. Menggunakan metode penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan komparatif (Jepang, Belanda, Australia), hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, pengabaian asas pemisahan horizontal menimbulkan akibat hukum berupa kerentanan validitas materiil APHT, hilangnya kekuatan eksekutorial lelang, serta mencederai hak kebendaan pihak ketiga pemilik bangunan ditinjau dari Teori Keadilan Distributif John Rawls dan Keadilan Pancasila. *Kedua*, konstruksi model APHT ideal dilakukan dengan mengadopsi sistem pendaftaran ganda (*split-registration*) dan teknologi *interoperability* berbasis Kode Objek Terpadu (*Integrated Object Code*) dari Jepang yang disinkronkan ke dalam platform HT-el, serta mewajibkan klausula persetujuan tertulis pihak ketiga sesuai Pasal 4 ayat (5) UUHT. Konstruksi ini memberikan kepastian hukum objek jaminan dan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi para pihak.

Kata Kunci: Asas Pemisahan Horizontal; Akta Pemberian Hak Tanggungan; Hak Tanggungan Elektronik; Keadilan Distributif; Pejabat Pembuat Akta Tanah.

ABSTRACT

The implementation of the Horizontal Separation Principle (horizontale scheiding) in the execution of Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) in Indonesia encounters discrepancies between agrarian legal norms and guarantee administrative practices. In practice, standard APHT clauses and the Electronic Mortgage (HT-el) application combine land and buildings as a single vertical security object. This study aims to analyze the legal consequences of neglecting the horizontal separation principle in contemporary APHT and formulate an ideal construction model for APHT clauses. Employing a normative-juridical method with statutory, conceptual, case, and comparative approaches (Japan, Netherlands, Australia), the study reveals that: First, the neglect of horizontal separation principle results in material invalidity vulnerabilities of APHT, loss of auction executorial power, and infringements upon the property rights of third-party building owners under John Rawls's Distributive Justice Theory and Pancasila Justice. Second, the ideal construction of the APHT model is achieved by adopting Japan's split-registration system and interoperability technology based on the Integrated Object Code synchronized into the HT-el platform, alongside mandatory written consent clauses for third-party owners under Article 4,

paragraph (5) of the Mortgage Rights Law. This construction provides legal certainty for security objects and equitable legal protection for all parties.

Keywords: *Horizontal Separation Principle; Deed of Granting Mortgage Rights; Electronic Mortgage; Distributive Justice; Land Deed Official.*

I. PENDAHULUAN

Lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) merupakan pranata jaminan kebendaan utama dalam menopang kegiatan ekonomi dan perbankan nasional [1]. Hubungan hukum pembebanan jaminan antara kreditor dan debitor dilembagakan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat secara otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) [2]. Keberadaan APHT memberikan hak preferen (*droit de préférence*) dan kepastian pemenuhan piutang bagi kreditor apabila debitor cidera janji (*default*) [3]. Secara filosofis dan dogmatis, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hukum tanah nasional berlandaskan pada hukum adat yang memberlakukan Asas Pemisahan Horizontal (*horizontale scheiding*) [4]. Konsekuensi yuridis dari asas ini adalah hak atas tanah terpisah secara mandiri dari hak kepemilikan atas bangunan, tanaman, atau benda yang berada di atasnya apabila dimiliki oleh subjek hukum yang berbeda [5].

Namun dalam praktiknya, terdapat kesenjangan (*research gap*) yang mendalam antara konstruksi normatif hukum tanah nasional dengan tatanan hukum administratif dan operasional notariat [6]. Mayoritas draf APHT baku yang mengacu pada lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 masih merumuskan objek jaminan secara gelondongan dengan menggabungkan tanah dan bangunan sebagai satu kesatuan vertikal [7]. Praktik penggabungan objek tersebut mencerminkan residu asas perlekatan (*accessie/natrekking*) era kolonial yang bertolak belakang dengan jiwa UUPA [8]. Kondisi anomali ini semakin terakselerasi pasca-pemberlakuan transformasi digital melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el) [9]. Sistem HT-el yang berbasis persil (*parcel-based*) belum menyediakan menu verifikasi maupun kolom pencatatan mandiri untuk memisahkan hak atas tanah dengan hak atas bangunan milik pihak ketiga [10].

Ketidaksinkronan data yuridis digital dengan fakta fisik di lapangan menimbulkan kerentanan hukum yang berujung pada gugatan sengketa pasca-lelang eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) [11]. Ketika debitor wanprestasi dan bangunan di atas tanah agunan terbukti sah milik pihak ketiga, eksekusi jaminan kerap dibatalkan oleh peradilan karena akta dinilai cacat materiil melanggar kepastian objek, sebagaimana tercermin dalam preseden Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin [12]. Apabila diuji menggunakan Teori Keadilan Distributif John Rawls, patologi klausula baku ini mencerminkan ketimpangan posisi asali (*original position*) dan tirai ketidaktahuan (*veil of ignorance*), di mana kekuatan modal kreditor menyerap hak kebendaan pihak

ketiga yang rentan (*the least advantaged*) secara melawan hukum [13]. Hal ini mencederai pilar perlindungan hukum preventif Philipus M. Hadjon serta cita Keadilan Sosial Negara Hukum Pancasila [14]. Berdasarkan diskursus tersebut, artikel ini mengkaji secara kritis akibat hukum dari pengabaian asas pemisahan horizontal dalam APHT kontemporer serta merumuskan konstruksi model klausula APHT ideal yang terintegrasi dengan desain sistem HT-el di Indonesia [15]

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif dengan spesifikasi deskriptif-analitis guna mengkaji sinkronisasi norma serta implementasi praktis asas pemisahan horizontal dalam hukum jaminan tanah nasional [16]. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menganalisis konsistensi regulasi agraria dan perbankan [17], pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna membedah doktrin pemisahan kebendaan [18], pendekatan kasus (*case approach*) melalui telaah putusan pengadilan terkait sengketa eksekusi objek jaminan [19], serta pendekatan komparatif (*comparative approach*) dengan menelaah sistem pendaftaran properti dan jaminan di Jepang, Belanda, dan Australia [20].

Data sekunder dihimpun melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan pokok (UUPA No. 5/1960, UUHT No. 4/1996, UU Jabatan Notaris No. 2/2014, PP No. 24/1997, PERKABAN No. 8/2012, dan Permen ATR/BPN No. 5/2020) [21], bahan hukum sekunder berupa literatur doktrinal serta jurnal ilmiah terakreditasi [22], dan bahan hukum tersier [23]. Guna melengkapi dan mengonfirmasi analisis normatif, penelitian ini didukung data empiris yang diperoleh melalui wawancara terstruktur (*structured interview*) bersama narasumber kunci dari kalangan Notaris/PPAT, praktisi hukum perbankan, dan pejabat teknis Kantor Pertanahan di wilayah Tangerang Raya serta Jakarta Selatan [24]. Keseluruhan data dianalisis secara kualitatif-filosofis menggunakan tiga lapis teori (*three-tier theory*), yaitu Teori Negara Hukum Pancasila sebagai *Grand Theory* [25], Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon dan Satjipto Rahardjo sebagai *Middle Range Theory* [26], serta Teori Keadilan Distributif John Rawls sebagai *Applied Theory* [27].

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Pengabaian Asas Pemisahan Horizontal dalam APHT

Pengabaian penerapan asas pemisahan horizontal dalam draf baku Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT serta pelayanan Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el menimbulkan akibat hukum mendasar yang merusak tatanan jaminan kebendaan [28]. Praktik maladministrasi ini tidak hanya mengancam keabsahan dokumen hukum tetapi juga melumpuhkan stabilitas ekonomi dan mencederai nilai keadilan sosial [29].

Akibat hukum pertama mewujudkan pada degradasi kekuatan pembuktian akta. APHT yang mencantumkan bangunan milik pihak ketiga tanpa menyertakan persetujuan tertulis dari pemilik sah secara nyata melanggar ketentuan imperatif Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 4 ayat 5 UUHT [30]. Pengabaian norma ini mengakibatkan akta otentik tersebut mengalami cacat materiil. Kekuatan pembuktian akta otentik yang seharusnya sempurna menjadi terdegradasi menjadi sekadar akta di bawah tangan. Dalam kondisi yang lebih fatal akta tersebut terancam batal demi hukum atau null and void berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara juncto Pasal 1868 KUHPerdara [31]. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang meloloskan draf cacat ini turut memikul tanggung jawab perdata atas kerugian yang timbul akibat kelalaiannya dalam memverifikasi status kepemilikan bangunan [32]. Hal ini mencerminkan kegagalan aparat penegak hukum dalam menjamin keabsahan transaksi properti masyarakat.

Akibat hukum kedua menyorot pada kelumpuhan eksekusi parate atau parate executie yang sangat merugikan pihak perbankan. Kreditor perbankan kehilangan kepastian pemenuhan hak preferennya karena pelaksanaan lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL menjadi sangat rentan terhadap gugatan perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* [33]. Sengketa atas batas objek yang tidak clean and clear ini senantiasa berujung pada pembatalan risalah lelang oleh lembaga peradilan. Pembatalan ini memicu efek domino berupa pembengkakan biaya litigasi serta peningkatan rasio kredit macet atau Non Performing Loan yang secara makro merugikan stabilitas sistem keuangan perbankan nasional [34]. Ketidakpastian ini membuat lembaga pembiayaan menjadi ragu untuk menyalurkan kredit yang pada gilirannya menghambat laju pertumbuhan ekonomi riil di masyarakat.

Akibat hukum ketiga berdimensi filosofis yaitu terjadinya ketidakadilan distributif yang dapat dianalisis menggunakan pisau bedah pemikiran John Rawls. Berdasarkan pilar original position dan veil of ignorance perbankan memanfaatkan posisi tawar dominan dalam rancangan perjanjian baku untuk menyerap aset fisik bangunan milik pihak ketiga yang berada dalam posisi lemah atau the least advantaged secara melawan hukum [35]. Pengabaian perlindungan hak milik pihak ketiga sebagai primary goods ini melanggar equal liberty principle secara terang benderang. Tindakan eksploitatif ini secara langsung mencederai fungsi perlindungan hukum preventif Philipus M Hadjon serta mengkhianati cita Keadilan Sosial dalam bangunan Negara Hukum Pancasila [36]. Negara gagal hadir memproteksi warga negaranya dari kesewenang-wenangan struktur pasar sehingga hukum jaminan berubah fungsi menjadi instrumen pemaksaan bagi pemilik aset kecil.

3.2 Pembelajaran Komparatif dan Penetapan Jepang sebagai Model Rujukan

Komparasi internasional menunjukkan tipologi yang beragam dalam menata pemisahan hak kebendaan antara tanah dan bangunan [37]. Belanda secara tradisional menerapkan asas perlekatan vertikal (*accessie*), namun menjamin kepastian pemisahan hak melalui instrumen formal administratif hak menumpang karang (*recht van opstal*) yang dicatat dengan nomor identifikasi kadastral mandiri pada platform Kadaster Digital [38]. Meskipun demikian, model Belanda dinilai kurang selaras untuk diadopsi secara utuh karena tata hukum agraria Indonesia

melalui UUPA secara tegas telah menolak akar filosofis asas *accessie* tersebut sejak awal [39].

Sementara itu, Australia mengembangkan penataan ruang vertikal melalui *Torrens System* dengan pemetaan spasial tiga dimensi (*Strata Title*) serta ekosistem transaksi siber *real-time* (PEXA) yang diproteksi secara mutlak oleh asas *indefeasibility of title* [40]. Walaupun memiliki infrastruktur digital yang sangat unggul, penerapan model Australia memiliki hambatan dogmatis yang tajam. Sistem kepastian hak mutlak (*stelsel positif*) yang dianut Australia berbeda secara diametral dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut *stelsel negatif bertendensi positif*, sehingga transplantasi hukum secara langsung berisiko memicu benturan norma yang baru [41].

Di sisi lain, Jepang menganut tradisi *Civil Law* dengan menerapkan sistem pendaftaran ganda murni (*split-registration*) yang secara tegas memisahkan register data tanah (*chiiki*) dan bangunan (*tatemono*) [42]. Kedua register hak kebendaan tersebut tidak dilebur, melainkan disinkronkan secara otomatis melalui teknologi Kode Objek Terpadu (*Integrated Object Code*) yang mengamankan validitas objek jaminan tanpa melanggar prinsip kemandirian aset [43].

Berdasarkan analisis variasi tipologi tersebut, Jepang secara objektif ditetapkan sebagai model rujukan utama (*primary benchmark*) bagi pembaharuan hukum jaminan dan arsitektur APHT di Indonesia [44]. Penetapan ini didasarkan pada dua landasan fundamental: pertama, adanya kesamaan akar tradisi *Civil Law* yang melandasi hukum perdata kedua negara, serta ketegasan penegakan asas pemisahan horizontal secara murni dalam kerangka hukum materilnya [45]. Kedua, dari aspek operasional, Jepang menawarkan solusi konkret atas patologi ego sektoral data administrasi. Keunggulan teknologi *interoperability* Jepang sangat kompatibel untuk diintegrasikan dengan agenda regulasi nasional berupa rancangan Peraturan Presiden tentang Satu Data Pertanahan dan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) [46]. Melalui adopsi model ini, Indonesia dapat membangun sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang memadukan data fisik bangunan (yang perizinannya dikelola Pemerintah Daerah) dengan data yuridis tanah (yang dikelola Kementerian ATR/BPN) dalam satu ekosistem yang terpadu dan presisi, guna melindungi hak-hak pihak ketiga dan memberikan kepastian eksekutorial bagi perbankan [47].

3.3. Rekonstruksi Model Klausula APHT Ideal dan Desain Sistem HT-el Baru

Rekonstruksi model Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT ideal diwujudkan melalui dua pilar pembaruan yang saling terintegrasi secara yuridis dan teknis [48]. Pembaruan ini tidak sekadar menambal kelemahan administratif melainkan merombak tatanan hukum jaminan agar adaptif terhadap dinamika perbankan dan kokoh dalam memberikan perlindungan hak kebendaan [49].

Pilar pertama berfokus pada rekonstruksi klausula akta melalui revisi komprehensif terhadap Lampiran PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012. Perubahan mendasar wajib dilakukan pada format draf akta konvensional agar mampu merumuskan pemisahan objek jaminan secara eksplisit dan terperinci [50]. Formulasi pembaruan tersebut membedah objek ke dalam dua kategori mutlak. Kategori pertama berupa Objek

Jaminan I Hak Atas Tanah yang mewajibkan pencantuman nomor sertifikat SHM atau HGB luas bidang tanah serta identitas pemegang hak atas tanah. Kategori kedua berupa Objek Jaminan II Hak Atas Bangunan yang memuat nomor perizinan gedung seperti PBG atau IMB luas fisik bangunan serta identitas pemilik sah bangunan [51]. Penjabaran objek yang presisi ini berfungsi sebagai tameng pelindung hukum preventif bagi kreditor perbankan dari risiko sengketa batas objek saat lelang eksekusi parate dijalankan [52].

Lebih dari itu draf akta yang baru wajib menyuntikkan kolom tambahan berupa komparasi dan ruang tanda tangan persetujuan materiil khusus bagi pihak ketiga selaku pemilik bangunan atau tanaman di atas tanah agunan. Modifikasi ruang komparasi ini merupakan pemenuhan syarat konstitutif mutlak berdasarkan amanat Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 4 ayat 5 UUHT [53]. Kehadiran pihak ketiga secara legal formal di dalam akta mencegah timbulnya cacat materiil yang selama ini menjadi celah bagi debitur nakal untuk melumpuhkan hak preferen bank melalui dalih perlawanan penyitaan [54].

Pilar kedua menitikberatkan pada rekonstruksi desain sistem Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el melalui penguatan fungsi interoperability. Langkah taktis yang ditempuh adalah mengembangkan modul pendaftaran horizontal atau Land Registration Horizontal Module pada basis data pertanahan nasional SIMTANAS [55]. Modul siber ini mengadopsi mekanisme Kode Objek Terpadu atau Integrated Object Code yang secara otomatis menyinkronkan data fisik tata ruang dari pemerintah daerah dengan data yuridis tanah dari otoritas agraria [56].

Melalui transformasi digital ini Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT tidak lagi sekadar menjalankan fungsi administratif klerikal melainkan direkonstruksi perannya menjadi Aktor Hukum Digital [57]. PPAT secara proaktif bertindak sebagai gatekeeper untuk memverifikasi keabsahan data fisik dan yuridis lapangan secara silang. Sebelum Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan PPAT diwajibkan mengunggah surat persetujuan digital pihak ketiga atau Third Party Digital Consent ke dalam sistem [58]. Intervensi teknologi dan penguatan kewenangan PPAT ini secara efektif mengunci objek jaminan dari ancaman penjaminan ganda demi menjamin kepastian hukum eksekutorial dan menegakkan keadilan distributif bagi seluruh subjek hukum yang bertransaksi [59].

IV. KESIMPULAN

Pengabaian penerapan asas pemisahan horizontal dalam draf baku Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta sistem Hak Tanggungan Elektronik kontemporer melahirkan rentetan akibat hukum yang meruntuhkan tata kelola jaminan kebendaan. Praktik penggabungan objek secara sepihak tersebut memicu degradasi kekuatan pembuktian akta hingga menjadi cacat materiil yang rentan dibatalkan oleh pengadilan. Dampak lanjutan dari kaburnya batas kepemilikan objek ini bermuara pada kelumpuhan eksekusi parate lelang yang sangat merugikan stabilitas keuangan perbankan. Praktik asimetris ini secara nyata melanggar hak keperdataan pihak ketiga selaku pemilik bangunan yang berujung pada terjadinya ketidakadilan distributif dalam tata hukum agraria.

Konstruksi model Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ideal mendesak untuk segera diwujudkan melalui pembaruan draf akta secara komprehensif. Pembaruan tersebut mewajibkan pencantuman rumusan pemisahan objek jaminan tanah dan bangunan secara eksplisit serta menyediakan ruang komparasi persetujuan khusus bagi pihak ketiga sesuai dengan mandat Pasal 4 ayat 5 Undang Undang Hak Tanggungan. Pada tatanan operasional negara Indonesia perlu mengadopsi model pendaftaran ganda dan teknologi interoperabilitas dari Jepang yang disinkronkan langsung dengan instrumen Peraturan Presiden tentang Satu Data Pertanahan. Sinergi antara perombakan norma materiil dan modernisasi infrastruktur siber ini diproyeksikan mampu mewujudkan kepastian hukum absolut perlindungan hak kebendaan serta menegakkan kemanusiaan dan Keadilan Sosial Pancasila dalam sistem jaminan tanah nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 12-15.
- [2] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 2 Tahun 2014* (Bandung: Refika Aditama, 2021), hlm. 84-88.
- [3] Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan* (Yogyakarta: LakshBang Press, 2010), hlm. 45-48.
- [4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke-7 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 123-125.
- [5] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 150-153.
- [6] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 95-97.
- [7] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [8] Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 104-108.
- [9] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- [10] Sounda Daniawijaya dan Budi Ispriyarso, "Tanggung Jawab Kreditor dan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik," *Notarius* 17, no. 1 (2024): 565-577.

- [11] Laporan Kajian Survei Tahunan, *Data Sengketa Penggabungan Objek Jaminan Elektronik Nasional (Periode 2020–2023)* (Jakarta: Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN, 2024), hlm. 12-15.
- [12] Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin.
- [13] John Rawls, *A Theory of Justice* (Cambridge: Harvard University Press, 1971), hlm. 60-65.
- [14] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 25–29; Yopi Gunawan dan Kristian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila* (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 81.
- [15] Hiroshi Matsuo, *The Japanese Land Registration System and Real Estate Securities* (Tokyo: University of Tokyo Press, 2018), hlm. 74-79.
- [16] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 13-16; Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 35-38.
- [17] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 93-96.
- [18] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 110-114.
- [19] Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1733 K/Pdt/2018.
- [20] Hiroshi Matsuo, *The Japanese Land Registration System and Real Estate Securities* (Tokyo: University of Tokyo Press, 2018), hlm. 74-79; J. H. M. van Erp, *Property Law in the Netherlands: Structural Mutation of Volume and Spaces* (The Hague: T.M.C. Asser Press, 2022), hlm. 91-94; Brendan Edgeworth, *Torrens Title and Administrative Certainty in the Commonwealth: Mortgages and Execution Dynamics* (Sydney: LexisNexis Butterworths, 2021), hlm. 204-209.
- [21] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.
- [22] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke-7 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 123-125; Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 45-49.
- [23] Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Ensiklopedia Hukum Indonesia.
- [24] Hasil Wawancara Terstruktur Lapangan dengan Notaris-PPAT Kabupaten/Kota Tangerang, Tim Legal Perbankan Jakarta Selatan, serta Pejabat Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Tangerang Raya (2024–2025).

- [25] Yopi Gunawan dan Kristian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila* (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 81-85; Ferry Irawan Febriansyah, *Keadilan Berdasarkan Pancasila: Dasar Filosofis dan Ideologis Bangsa* (Yogyakarta: Deepublish, 2016), hlm. 102-106.
- [26] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 25-29; Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia* (Bandung: Alumni, 1987), hlm. 45-48.
- [27] John Rawls, *A Theory of Justice* (Cambridge: Harvard University Press, 1971), hlm. 60-65; Uzair Heru Prasetyo Fauzan dan Kamdani (Ed.), *A Theory of Justice = Teori Keadilan: Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), hlm. 14-18.
- [28] Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 112-115; Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 98-102.
- [28] Djuhaendah Hasan Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Bandung Citra Aditya Bakti 1996 halaman 112 sampai 115 Maria S W Sumardjono Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Jakarta Kompas 2009 halaman 98 sampai 102.
- [29] Adrian Sutedi Hukum Hak Tanggungan Jakarta Sinar Grafika 2018 halaman 68 sampai 72.
- [30] Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 1 angka 1 dan Pasal 4 ayat 5 Adrian Sutedi Hukum Hak Tanggungan Jakarta Sinar Grafika 2018 halaman 68 sampai 72.
- [31] Subekti Hukum Perjanjian Jakarta Intermasa 2020 halaman 45 sampai 48 Habib Adjie Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 2 Tahun 2014 Bandung Refika Aditama 2021 halaman 112 sampai 116.
- [32] Kadek Cahya Susila Wibawa Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid Jurnal Hukum Administrasi Negara 27 nomor 1 2019 halaman 45 sampai 59.
- [33] Herowati Poesoko Parate Executie Objek Hak Tanggungan Yogyakarta LakshBang Press 2010 halaman 118 sampai 124.
- [34] Bank Indonesia Laporan Stabilitas Keuangan Sektor Perbankan 2024 Jakarta Bank Indonesia 2024 halaman 48 sampai 52 KPKNL Data Sengketa Lelang 2020 sampai 2023 Jakarta Direktorat Jenderal Kekayaan Negara 2023 halaman 19 sampai 24.
- [35] John Rawls A Theory of Justice Cambridge Harvard University Press 1971 halaman 60 sampai 65.

- [36] Philipus M Hadjon *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip Prinsipnya Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara Surabaya* PT Bina Ilmu 1987 halaman 25 sampai 29 Yopi Gunawan dan Kristian *Perkembangan Konsep Negara Hukum dan Negara Hukum Pancasila Bandung* Refika Aditama 2015 halaman 81 sampai 85.
- [37] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 110-112.
- [38] Arthur S. Hartkamp, *European Century of Dutch Property Law: From Accessie to Opstalrecht under the Nieuw Burgerlijk Wetboek* (Deventer: Kluwer Law International, 2020), hlm. 134-139; J. H. M. van Erp, *Property Law in the Netherlands: Structural Mutation of Volume and Spaces* (The Hague: T.M.C. Asser Press, 2022), hlm. 91-98.
- [39] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke-7 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 156-160.
- [40] Brendan Edgeworth, *Torrens Title and Administrative Certainty in the Commonwealth: Mortgages and Execution Dynamics* (Sydney: LexisNexis Butterworths, 2021), hlm. 204-209.
- [41] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 92-96; Urip Santoso, *Hukum Pertanahan dan Ruang: Kajian Teori dan Praktik* (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 84-88.
- [42] Hiroshi Matsuo, *The Japanese Land Registration System and Real Estate Securities* (Tokyo: University of Tokyo Press, 2018), hlm. 74-82.
- [43] John O. Haley, *The Civil Law Tradition in Modern Japan: Real Estate and Intersubjective Rights* (Cambridge: Cambridge University Press, 2021), hlm. 112-118.
- [44] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 143-147.
- [45] Yopi Gunawan dan Kristian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila* (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 81-85.
- [46] A. K. Jaelani, *Hukum Pertanahan Kontemporer* (Medan: UMA Press, 2022), hlm. 102-106.
- [47] Kadek Cahya Susila Wibawa, "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid," *Jurnal Hukum Administrasi Negara* 27, no. 1 (2019): 45-59.
- [48] Adrian Sutedi *Hukum Hak Tanggungan* Jakarta Sinar Grafika 2018 halaman 78 sampai 82.
- [49] Maria S W Sumardjono *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* Jakarta Kompas 2009 halaman 110 sampai 114.
- [50] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[51] Habib Adjie Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 2 Tahun 2014 Bandung Refika Aditama 2021 halaman 142 sampai 146 Salim HS Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT Jakarta RajaGrafindo Persada 2020 halaman 164 sampai 168.

[52] Herowati Poesoko Parate Executie Objek Hak Tanggungan Yogyakarta LakshBang Press 2010 halaman 120 sampai 125.

[53] Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 1 angka 1 dan Pasal 4 ayat 5.

[54] Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1733 K/Pdt/2018.

[55] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

[56] Hiroshi Matsuo The Japanese Land Registration System and Real Estate Securities Tokyo University of Tokyo Press 2018 halaman 88 sampai 92.

[57] Kadek Cahya Susila Wibawa Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid Jurnal Hukum Administrasi Negara 27 nomor 1 2019 halaman 45 sampai 59.

[58] Sounda Daniawijaya dan Budi Ispriyarso Tanggung Jawab Kreditor dan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Notarius 17 nomor 1 2024 halaman 565 sampai 577.

[59] John Rawls A Theory of Justice Cambridge Harvard University Press 1971 halaman 60 sampai 65 Yopi Gunawan dan Kristian Perkembangan Konsep Negara Hukum dan Negara Hukum Pancasila Bandung Refika Aditama 2015 halaman 83 sampai 85.