E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan Luas Tanah Sengketa: Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hak Debitur Dan Pihak Ketiga

Ummi Maskanah, Yossi Prasetiyo, Tita Apriliani, Dea Putri Aprilian
[1]Universitas Pasundan, Ummi.maskanah@unpas.ac.id
[2]Universitas Pasundan, yossi.prasetiyo82@gmail.com
[3]Universitas Pasundan, Taprili2681@gmail.com
[4]Universitas Pasundan, deapa2357@gmail.com

Abstrak

Hak tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang paling dominan dalam praktik perkreditan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT). Makalah ini mengkaji secara yuridis permasalahan eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan luas tanah yang menjadi objek jaminan, suatu isu yang belum mendapat pengaturan komprehensif dalam UUHT sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil kajian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian luas tanah dapat menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan eksekusi, tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dan ketidakabsahan peralihan hak kepada pembeli lelang. Upaya hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan meliputi verzet, gugatan perbuatan melawan hukum, serta permohonan pembatalan ke Badan Pertanahan Nasional. Makalah ini merekomendasikan revisi UUHT untuk mewajibkan uji tuntas fisik objek jaminan dan integrasi data pertanahan secara digital.

Kata Kunci: *Eksekusi Hak Tanggungan, Ketidaksesuaian Luas Tanah, Perlindungan Debitur, Pihak Ketiga.*

Abstract

Mortgage rights (hak tanggungan) constitute the most prevalent real security instrument in Indonesian credit practice under Law No. 4 of 1996 (UUHT). This paper juridically examines the problem of mortgage execution that does not correspond to the actual land area of the collateral object, an issue yet to receive comprehensive regulation under UUHT, thereby generating legal uncertainty. A normative juridical method with statutory and conceptual approaches is employed. Findings indicate that land area discrepancies may result in execution annulment, claims for damages under Article 1365 of the Civil Code, and invalidity of title transfer to auction buyers. Available legal remedies for aggrieved parties include verzet (execution opposition), tort claims, and cancellation petitions to the National Land Agency. This paper recommends revision of UUHT to mandate physical due diligence of collateral objects and full digital integration of land registration data.

Keywords: *Mortgage Execution, Land Area Discrepancy, Debtor Protection, Third Parties.*

Corresponding Author:
Ummi Maskanah
Universitas Pasundan, Ummi.maskanah@unpas.ac.id

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

PENDAHULUAN

Hak tanggungan merupakan salah satu instrumen jaminan kebendaan yang paling dominan dalam praktik perkreditan di Indonesia. Sebagai lembaga jaminan atas tanah yang lahir dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan menggantikan kedudukan hypotheek dan credietverband yang sebelumnya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).[1] Dalam hubungan antara kreditur dan debitur, objek hak tanggungan berfungsi sebagai pelunasan utang secara preferensial apabila debitur wanprestasi.[2]

Eksekusi hak tanggungan pada dasarnya merupakan proses pengambilan pelunasan piutang kreditur dari nilai jual objek hak tanggungan. UUHT memberikan tiga mekanisme eksekusi, yaitu penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak, penjualan melalui pelelangan umum di bawah pengawasan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang termuat dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) melalui Ketua Pengadilan Negeri.[3]

Namun demikian, dalam praktik tidak jarang ditemukan permasalahan hukum yang muncul ketika objek yang hendak dieksekusi ternyata tidak sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun SHT. Ketidaksesuaian ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain kesalahan pengukuran dalam proses pembuatan sertipikat tanah, adanya sengketa batas bidang tanah, tumpang tindih sertipikat (overlapping), maupun perubahan fisik tanah akibat reklamasi atau erosi.[4] Permasalahan ini berimplikasi langsung terhadap sah atau tidaknya eksekusi hak tanggungan serta berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur, pemilik tanah, maupun pihak ketiga yang turut terdampak.[5]

Ketidaksesuaian luas tanah dalam proses eksekusi hak tanggungan merupakan isu yang belum mendapat pengaturan yang komprehensif dalam UUHT. Akibatnya, penyelesaian perkara yang berkaitan dengan hal ini sangat bergantung pada penafsiran hakim dan penerapan asas-asas hukum perdata secara umum. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan berbagai pihak yang terlibat.[6]

Berdasarkan uraian di atas, makalah ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis permasalahan eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan luas tanah sengketa, meliputi dasar hukum, akibat hukum, upaya hukum yang tersedia, serta analisis terhadap kasus konkret yang pernah terjadi di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, rumusan masalah dalam makalah ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Apa akibat hukum dari eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan luas tanah yang menjadi objek hak tanggungan?
3. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh debitur atau pihak ketiga yang dirugikan akibat eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai luas tanah?

[1] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2008).
[2] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata: Hukum Benda (Yogyakarta: Liberty, 1993).
[3] Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
[4] Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).
[5] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2008).
[6] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata: Hukum Benda (Yogyakarta: Liberty, 1993).

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Definisi ini menegaskan empat unsur pokok hak tanggungan, yakni: merupakan hak jaminan; objeknya hak atas tanah; untuk pelunasan utang tertentu; dan memberikan kedudukan preferensial kepada pemegangnya.[7]

Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap. Pertama, tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan APHT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat yang menghasilkan lahirnya hak tanggungan secara formal dan diterbitkannya SHT (Pasal 13 UUHT). SHT memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memberinya kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.[8]

Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila debitur cidera janji (wanprestasi), yakni tidak memenuhi kewajiban pembayaran utang sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, terdapat tiga cara eksekusi hak tanggungan.[9]

Pertama, eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*parate executie*). Mekanisme ini memungkinkan kreditur untuk menjual objek hak tanggungan tanpa memerlukan fiat (persetujuan) pengadilan terlebih dahulu, asalkan hal tersebut diperjanjikan secara tegas dalam APHT.[10]

Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial melalui Ketua Pengadilan Negeri. Karena SHT memiliki kekuatan eksekutorial, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu.[11]

Ketiga, penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak yang dapat dilakukan apabila dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat 2 UUHT).[12]

Sengketa Tanah dalam Konteks Hak Tanggungan

Sengketa tanah adalah perselisihan kepentingan mengenai tanah antara orang perseorangan dengan badan hukum ataupun antara badan hukum dengan badan hukum.[13] Dalam konteks hak tanggungan, sengketa tanah yang paling sering muncul adalah tumpang tindih sertipikat (*overlapping certificate*) dan ketidaksesuaian luas tanah antara data fisik dan data yuridis. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[7]Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).
[8]Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
[9]Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).
[10]Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
[11]Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
[12]Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).
[13]Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

mewajibkan dilakukannya pengukuran dan pemetaan tanah yang akurat sebelum penerbitan sertipikat.[14]

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia

Pengaturan eksekusi hak tanggungan di Indonesia bersumber pada beberapa peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan *lex specialis* yang mengatur secara khusus mengenai pembebanan, peralihan, hapusnya, dan eksekusi hak tanggungan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA berperan sebagai dasar hukum pengaturan hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur prosedur pendaftaran yang berimplikasi langsung pada keabsahan data yuridis tanah.[15]

Secara prosedural, eksekusi melalui lelang dilaksanakan di hadapan KPKNL berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Mekanisme ini mensyaratkan adanya permohonan lelang dari kreditur, penetapan harga limit, pengumuman lelang, serta penandatanganan risalah lelang oleh Pejabat Lelang.[16] Dalam proses ini, kreditur wajib memastikan bahwa objek yang dilelang sesuai dengan objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam SHT.

Apabila eksekusi dilaksanakan melalui pengadilan berdasarkan titel eksekutorial, Ketua Pengadilan Negeri berwenang memerintahkan pelaksanaan eksekusi setelah sebelumnya melakukan *aanmaning* (teguran) kepada debitur. Pengadilan dalam hal ini berperan sebagai pelaksana eksekusi yang wajib memastikan kesesuaian antara objek eksekusi dan amar yang tertuang dalam SHT.[17]

Akibat Hukum Ketidaksesuaian Luas Tanah dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Ketidaksesuaian luas tanah dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, baik bagi kreditur, debitur, maupun pihak ketiga. Akibat hukum tersebut dapat dikategorikan sebagai berikut.

Pembatalan Eksekusi. Apabila terbukti bahwa objek yang dieksekusi meliputi tanah yang lebih luas dari yang tercantum dalam SHT, maka eksekusi tersebut dapat dinyatakan batal oleh pengadilan. Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan terhadap objek yang secara jelas diidentifikasi dalam perjanjian jaminan. Pembatalan eksekusi dapat dimohonkan melalui gugatan perlawanan eksekusi (*verzet*) oleh debitur atau pihak ketiga yang merasa dirugikan.[18]

Tuntutan Ganti Rugi. Debitur atau pemilik tanah yang mengalami kerugian akibat eksekusi yang melampaui batas objek hak tanggungan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Kreditur atau lembaga pelaksana lelang dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat eksekusi yang tidak sah tersebut.[19]

---

[14]Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
[15]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2008).
[16]Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).
[17]Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
[18]Munir Fuady, "Tanggung Jawab Hukum atas Eksekusi Jaminan Kebendaan yang Cacat Yuridis," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 43, no. 2 (2013): 150.
[19]Heru Teguh Purnomo, "Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Yustisia*, 9, no. 2 (2020): 115.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Ketidakabsahan Peralihan Hak. Apabila dalam proses eksekusi dan pelelangan objek yang terjual ternyata mencakup tanah yang bukan merupakan objek hak tanggungan, maka peralihan hak atas tanah tersebut kepada pembeli lelang dapat dipersoalkan keabsahannya. Pembeli lelang yang beritikad baik memang dilindungi hukum, namun perlindungan tersebut tidak berlaku apabila pembeli mengetahui atau sepatutnya mengetahui adanya ketidaksesuaian tersebut.[20]

Hapusnya Hak Tanggungan atas Bagian Tertentu. Dalam hal terjadi kelebihan eksekusi, pengadilan dapat memerintahkan dilakukannya pemisahan atau pengurangan objek eksekusi. Namun demikian, mekanisme ini secara teknis cukup kompleks mengingat hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (asas tidak dapat dibagi) berdasarkan Pasal 2 ayat 1 UUHT.

Upaya Hukum bagi Debitur dan Pihak Ketiga

Pihak yang merasa dirugikan akibat eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan luas tanah yang menjadi objeknya memiliki beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh.

Perlawanan Eksekusi (*Verzet*). Debitur dapat mengajukan *verzet* kepada Ketua Pengadilan Negeri sebelum atau selama proses eksekusi berlangsung, dengan mengemukakan alasan bahwa objek yang hendak dieksekusi tidak sesuai dengan yang tercantum dalam SHT. Pengajuan *verzet* tidak secara otomatis menangguhkan eksekusi, melainkan tergantung pada pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, debitur atau pihak ketiga yang mengalami kerugian dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak yang melaksanakan eksekusi secara tidak sah. Untuk memenangkan gugatan ini, penggugat harus membuktikan adanya: (a) perbuatan melawan hukum; (b) kesalahan; (c) kerugian; dan (d) hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.

Kendala Struktural dan Teknis dalam Validasi Objek Jaminan

Meskipun UUHT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan kerangka yuridis yang jelas, dalam tatanan empiris masih terdapat celah krusial yang mengancam kepastian hukum. Kendala utama di lapangan adalah lemahnya sinkronisasi antara data fisik tanah dan data yuridis sertipikat saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Secara struktural, kreditur cenderung melakukan validasi jaminan secara administratif tanpa verifikasi fisik ulang yang mendalam demi efisiensi waktu pencairan kredit. Di sisi lain, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) berdasarkan warkah lama tanpa mengecek perubahan batas tanah akibat sengketa, tumpang tindih (*overlapping*), maupun perubahan fisik. Ketidakakuratan data awal ini menjadi bom waktu yang baru meledak ketika debitur wanprestasi dan objek dilelang melalui KPKNL. Ketika objek lelang ternyata meluas ke tanah milik pihak ketiga atau luasnya lebih kecil, asas spesialitas dalam hukum jaminan kebendaan menjadi tercederai.

Analisis Yuridis

Untuk mengatasi problematika eksekusi yang tidak sesuai dengan kondisi riil objek, diperlukan reformasi regulasi yang progresif. Perlindungan hukum bagi debitur dan pihak ketiga tidak boleh hanya mengandalkan upaya perlawanan (*verzet*) pasca-eksekusi, melainkan harus diwujudkan dalam sistem pencegahan yang sistemik.

[20]Siti Nurhayati, "Ketidaksesuaian Objek Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya terhadap Perjanjian Kredit Perbankan," *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 3, no. 1 (2018): 60.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Pertama, UUHT perlu direvisi untuk mewajibkan klausul "Uji Tuntas Fisik Objek" (*Physical Due Diligence*) melalui plot peta digital sebagai syarat formil sebelum APHT ditandatangani. Kedua, pendaftaran tanah oleh BPN harus didigitalisasi penuh dan terintegrasi secara *real-time* dengan perbankan serta KPKNL melalui Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) untuk mendeteksi tumpang tindih batas secara dini. Ketiga, perlu penguatan klausul tanggung jawab mutlak (*strict liability*) bagi kreditur yang lalai memeriksa objek sehingga merugikan pihak ketiga. Reformasi ini akan mewujudkan eksekusi hak tanggungan yang adil dan berkepastian hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam makalah ini, dapat ditarik beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Eksekusi hak tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan dapat dilaksanakan melalui tiga mekanisme, yakni parate executie, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial melalui pengadilan, dan penjualan di bawah tangan. Dalam setiap mekanisme, identifikasi objek secara jelas merupakan prasyarat utama keabsahan eksekusi.
2. Ketidaksesuaian luas tanah dalam eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan eksekusi, tuntutan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum, ketidakabsahan peralihan hak kepada pembeli lelang, dan kemungkinan terjadinya kerugian bagi pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian jaminan.
3. Pihak yang dirugikan akibat eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai luas tanahnya memiliki beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh, antara lain: verzet, gugatan perbuatan melawan hukum, permohonan pembatalan ke Badan Pertanahan Nasional, dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1996 Nomor 42).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

B. Buku

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan.

Marzuki, Peter Mahmud. (2016). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi).* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Salim HS. (2016). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (1993). *Hukum Perdata: Hukum Benda.* Yogyakarta: Liberty.

Sutedi, Adrian. (2012). *Hukum Hak Tanggungan.* Jakarta: Sinar Grafika.

C. Jurnal dan Artikel Hukum

Dewi, Ni Komang Ratih Kumala dan Sukerti, Ni Nyoman. (2016). "Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 4(4), 1–13.

Fuady, Munir. (2013). "Tanggung Jawab Hukum atas Eksekusi Jaminan Kebendaan yang Cacat Yuridis." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 43(2), 145–172.

Nurhayati, Siti. (2018). "Ketidaksesuaian Objek Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya terhadap Perjanjian Kredit Perbankan." *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 3(1), 55–74.

Purnomo, Heru Teguh. (2020). "Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Yustisia*, 9(2), 110–128.