

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
PADA HAK GUNA BANGUNAN
DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
BADAN PENGUSAHAAN BATAM**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan
Pada Program Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

MUHAMMAD KHAIRUL HAKIM. E.N

NIT. 19283220

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA

2023

ABSTRACT

The Burdening of Encumbrances on the Right of Management over the Batam Indonesia Free Zone Authority (BP Batam) ranks first in the Riau Islands Province with an average of 40 to 120 applications per day. The city of Batam itself holds its unique status where a portion of land rights is in the form of Management Rights managed by BP Batam. According to Government Regulation No. 18 of 2021, Article 13 Paragraph (2), it is stated that any legal actions must obtain recommendations from the holder of the Management Rights. BP Batam itself has provided recommendations through the Land Utilization Agreement (SPPT). However, during the implementation of these activities, there is a misunderstanding from BP Batam regarding the revocation of Government Regulation No. 40 of 1996. This was then substantiated by the issuance of BP Regulation No. 26 of 2021 and the existence of agreements within the SPPT that contradict the provisions of Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning (ATR/BPN) Regulation No. 18 of 2021, which is the implementing regulation of Government Regulation No. 18 of 2021. In the process of encumbering the Right of Encumbrance, it is not always smooth; sometimes the debtor defaults, giving the creditor the authority for execution based on the Deed of Granting Encumbrance, as well as the consequences after the execution of the Encumbrance Right. The purpose of this research is to: (1) Understand the stages of implementing the encumbrance of the Encumbrance Right on the Right of Building Use over the Management Right; (2) Determine the legal consequences of implementing the Deed of Granting Encumbrance that does not comply with procedures; (3) Identify the consequences arising from the Deed of Granting Encumbrance on the Management Right. This study is an empirical juridical study with the aim of addressing the issues raised by the author.

The results of the research indicate that there is no significant difference in the implementation of the Encumbrance Right in comparison to other areas. However, the process requires a recommendation from the Management Right holder. Both Deeds of Granting Encumbrance serve the purpose of protecting the creditor against costs incurred by the creditor. Thirdly, if there is a legal defect in the implementation of the Deed of Granting Encumbrance, execution cannot be carried out; however, if it is in compliance, execution can proceed. However, in the execution of the Encumbrance Right and post-execution, inconsistencies are found. Post the issuance of Government Regulation No. 213/2020, it was not directly applied. Additionally, Government Regulation No. 24 of 1997 only requires a transcript of the auction proceedings, Ministry of ATR/BPN Regulation No. 18 of 2021 states that no fees are charged, yet in the implementation in Batam City, a permit for transfer is required, and a fee of 2.5% is imposed. Based on these findings, it is hoped that the drafting of BP Batam Regulations will be in accordance with the regulations above.

Keywords: *Encumbrance Right, BP Batam, Execution*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
PRA KATA.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
INTISARI.....	xv
BAB I LATAR BELAKANG	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kerangka Teoretis	9
1. Hak Tanggungan	9
2. Hak Pengelolaan.....	13
3. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.....	16
4. Uang Wajib Tahunan (UWT).....	17

C. Kerangka Pemikiran.....	17
BAB III METODE PENELITIAN.....	20
A. Format Penelitian.....	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data.....	20
D. Teknik Analisis Data	26
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	28
A. Gambaran Umum Kota Batam	28
1. Letak Geografis dan Batas Administrasi Kota Batam.....	28
2. Penduduk	30
B. Gambaran Umum Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.....	31
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Batam	33
1. Sumber Daya Manusia (SDM)	34
2. Keterangan Status Kepemilikan Tanah di Kota Batam	35
D. Gambaran Umum Badan Pengusahaan Batam.....	36
1. Landasan Hukum.....	37
2. Layanan Badan Pengusahaan Batam dalam pelayanan pertanahan.....	39
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan.	42
B. Akibat Hukum Pembuatan APHT tidak sesuai dengan prosedur	47
C. Konsekuensi Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.....	50
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan.....	70

B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menerangkan bahwa Hak Tanggungan (UUHT) 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. Pemberian Hak Tanggungan akan melibatkan beberapa pihak diantaranya pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Sehingga perlu dilakukan perjanjian agar setiap pihak yang terlibat mendapatkan kepastian hukum.

Pasal 10 Ayat (2) UUHT menyatakan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun jika tidak diikuti APHT akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari sebagaimana yang dijelaskan oleh (Hidayat 2019, 186) menyatakan bahwa bank tidak memiliki kekuatan untuk memintakan jaminan akan kredit, namun pelaksanaannya mengacu pada Pasal 1131 KUHP, dimana kreditur memiliki hak untuk memiliki seluruh harta dari debitur untuk pelunasan hutangnya baik ataupun nanti hal ini dikarenakan kreditur memiliki asas umum terhadap debitur nya.

Pada pelaksanaannya di Kota Batam terdapat dalam dokumen Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Pasal 6 ayat (1) menyatakan dalam hal kemudian hari Pengguna Tanah bermaksud membebaskan/menjaminkan tanah dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan atau lembaga jaminan lainnya kepada perbankan/lembaga pembiayaan lain, maka BP Batam dengan perjanjian

memberikan rekomendasi kepada Pengguna Tanah, sekarang untuk nanti pada waktunya membebaskan/menjaminkan tanah sehingga karenanya tidak diperlukan lagi surat rekomendasi pembebanan Hak Tanggungan sendiri. Pelaksanaan kebijakan tersebut merupakan implementasi penerbitan dari PP 18 Tahun 2021 Pasal 13 Ayat (2) .

Dengan adanya ketentuan seperti di atas, Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan telah memberikan rekomendasi pada saat akan dibebankan Hak Tanggungan melainkan diberikan saat lelang. Tujuan diadakan kebijakan ini ialah untuk mempermudah kegiatan investasi di Kota Batam. Jika dilihat secara eksplisit tidak ditemukan kesalahan dalam waktu penerbitan rekomendasi Hak Tanggungan, dikarenakan di dalam PP 18 Tahun 2021 tidak secara rinci dijelaskan kapan waktu pemberian rekomendasi oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Jika dilihat dari peraturan yang ada secara jelas, lengkap serta tidak ada kekosongan hukum maka wajib hukumnya melaksanakan peraturan tersebut. Namun jika terdapat kekosongan hukum maka dapat dilakukan diskresi hukum hal ini kemudian sesuai dengan amanat Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Hal inilah yang kemudian mendorong Badan Pengusahaan Batam telah memberikan rekomendasi pada saat akan dibebankan Hak Tanggungan.

Pemberian rekomendasi Hak Atas Tanah yang diikuti pemberian rekomendasi Hak Tanggungan dapat menimbulkan berbagai macam resiko seperti objek Hak Tanggungan hampir habis masa berlaku, menjadi objek penertiban Tanah Terlantar hingga kreditur tidak dapat melakukan lelang jika terjadi wanprestasi. Melihat adanya kemungkinan permasalahan yang timbul maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ditugaskan untuk mengurus lelang, mengambil keputusan tidak melakukan lelang jika belum ada rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan. Situasi ini kemudian berpotensi untuk menciptakan kekosongan hukum dikarenakan belum adanya solusi dari penyelesaian isu ini, sehingga hal ini bertentangan dengan tujuan awal yang ingin mempermudah kegiatan berinvestasi namun justru

menciptakan permasalahan baru di masa depan. Berdasarkan data yang didapat melalui Kantor Pertanahan Kota Batam rata-rata jumlah permohonan Hak Tanggungan sebanyak 40 hingga 120 permohonan, hal itu menjadikan Kota Batam menduduki peringkat 1 di Kepulauan Riau dan berdampak pada pertumbuhan perekonomian masyarakat Batam.

Pada pelaksanaan peralihan Hak Tanggungan di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam sendiri adanya indikasi kesalahpahaman terkait pencabutan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (PP 40 Tahun 1996). Kemudian dengan diterbitkannya PP 18 Tahun 2021 Pasal 103 yang menyatakan bahwa dengan diterbitkannya peraturan perundang-undangan maka PP 40 Tahun 1996 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Namun dalam pelaksanaannya berdasarkan informasi yang penulis peroleh bahwa PP 40 Tahun 1996 dianggap masih berlaku sehingga dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang timbul. Peralihan akan dapat diakui oleh BP Batam apabila telah mendapat persetujuan sesuai amanat Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 (Perka BP Batam 26 Tahun 2021). Sementara jika disinggung Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Permen ATR/BPN 18 Tahun 2021) Pasal 49 Ayat (1) menyebutkan peralihan dikarenakan lelang tidak memerlukan izin dari pemegang Hak Pengelolaan.

Penerapan pembebanan Hak Tanggungan di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam terdapat beberapa kendala dengan ditandai adanya beberapa masalah yang ditemukan. Menurut A dan B sebagaimana dikutip dalam (Pos,2022) menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diduga telah melakukan lelang secara sepihak. Hal ini kemudian dibuktikan dengan ketidaktahuan debitur ketika dilakukannya proses lelang oleh kreditur dalam hal ini adalah Bank X. Lokasi Hak Tanggungan C dengan perjanjian akan habis masa berlaku hingga tahun 2021, namun dalam perjalanannya terjadi kemacetan pembayaran, namun pada tahun 2019 debitur ingin melakukan pelunasan secara keseluruhan kepada kreditur tetapi hal

tersebut ditolak dengan dalih telah jatuh tempo. Beberapa kejanggalan lainnya adalah adanya ketidaksesuaian harga pasar yakni Rp 7 miliar hingga Rp 8 miliar namun pada kenyataannya KPKNL melelang objek tersebut dengan nilai Rp. 1,23 Miliar sehingga hal ini menimbulkan kerugian materiil. Selanjutnya tidak ada pengumuman di media massa mengenai objek hak tanggungan akan dilakukan lelang serta debitur menyatakan tidak pernah memberikan kuasa lelang kepada Bank X. Berdasarkan hal tersebut A dan B selaku kuasa hukum dari debitur menduga adanya upaya perbuatan melawan hukum dimana tidak sesuai dengan mekanisme yang seharusnya yaitu kesesuaian harga pasar serta kelalaian sehingga menimbulkan dampak pada tahapan eksekusi pengosongan.

Pendorong adanya kekhawatiran masyarakat terkait pelaksanaan lelang oleh KPKNL, dikarenakan adanya temuan oleh Aktivis D sebagaimana dikutip dalam (Pembaruan.com,2022) yang menyatakan bahwa adanya indikasi menentang hukum yang dilakukan oleh KPKNL dikarenakan membuat risalah lelang yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT. Dugaan tersebut muncul setelah adanya temuan terhadap objek lelang Hak Tanggungan yang berlokasi di E atas nama F telah dilakukan pembuatan risalah lelang tanpa memperhatikan kedudukan kreditur terhadap kreditur lainnya. Merujuk pada APHT No. 872/2012 berdasarkan hal tersebut E menyerahkan Hak Tanggungan kepada Bank Y, Namun dalam pelaksanaannya dimohonkan oleh Z. Hal ini tentu bertentangan dengan APHT yang telah mengikat baik Y maupun E.

Perkembangan kasus di atas kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam (Lodo Laleng,2023) menurut E menyatakan bahwa kasus tersebut bermula ketika keterlambatan pembayaran cicilan selama 8 bulan dikarenakan Covid-19, akibatnya dilakukan lelang oleh pihak ketiga. Pengakuan dari E menyebutkan utang pokok terhadap Bank Y sejumlah Rp.68 Juta namun ketika akan dilakukan pelunasan ditolak oleh Y dengan alasan telah dibayarkan oleh pihak lain dalam hal ini Z. Namun pada saat menemui pihak Z yang menyebutkan adanya kenaikan jumlah hutang secara signifikan menjadi Rp.392 Juta. Kemudian objek Hak Tanggungan tersebut berhasil dilelang dengan nilai Rp. 550 Juta sedangkan untuk rumah dapat dihargai sebesar Rp. 1 Miliar. Hal

ini jika terus berlanjut akan berdampak pada pemahaman masyarakat akan fungsi dari APHT yang mulanya bertujuan untuk melindungi hak dan kewajiban kreditur dan debitur namun dalam pelaksanaan menghasilkan kebingungan dari masyarakat. Terlepas dari beberapa kasus di atas, penulis juga menemukan adanya gugatan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini dalam situs Sistem Penelusuran Informasi Perkara Pengadilan Negeri Kota Batam.

Berdasarkan latar belakang di atas perlu diketahui bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan terjadi, sehingga dapat berjalan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan implementasi di lapangan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM”

B. Rumusan Masalah

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk hak jaminan atas tanah untuk dalam pembayaran tertentu, yang berdampak munculnya prioritas antar satu kreditur dengan kreditur lainnya. Pada pembebanan terhadap Hak Tanggungan di Kota Batam, memiliki perbedaan dikarenakan berasal dari tanah Hak Pengelolaan. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, segala perbuatan hukum yang dilakukan di atas Hak Pengelolaan harus memperoleh rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, namun hal ini belum berjalan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan permasalahan yang ada, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tahapan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ?

2. Apa akibat hukum apabila tahapan dalam pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dilakukan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ?
3. Konsekuensi yang timbul dengan adanya pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan
2. Mengetahui akibat hukum pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang tidak ada rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan
3. Mengetahui konsekuensi yang timbul dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Kegunaan Penelitian

1. Secara akademis hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan serta wawasan terkait pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.
2. Secara praktis hasil penelitian diharapkan mampu memberikan masukan, pertimbangan dan evaluasi bagi Badan Pengusahaan Batam dan Kementerian ATR/BPN terkait Pemberian rekomendasi Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam.
3. Sebagai bahan pertimbangan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan pada umumnya memiliki kesamaan dengan pelaksanaan pembebanan di daerah lainnya. Perbedaan pelaksanaan terdapat pada diperlukannya izin dari BP Batam yang diberikan di dalam SPPT. Sehingga masyarakat yang ingin menjaminkan sertipikat Hak Guna Bangunan kepada Perbankan diwajibkan untuk melakukan pengurusan terhadap WTO dengan begitu kemudian akan didapati 3 dokumen lahan dari BP Batam diantaranya SPPT, SKPT, Gambar Penetapan Lokasi dan disertai dengan rekomendasi pendaftaran tanah sertipikat Hak Guna Bangunan.
2. Akibat hukum yang ditimbulkan apabila ada tahapan pelaksanaan pembebanan APHT tidak sesuai dengan prosedur adalah adanya pihak yang dirugikan. Kerugian itu dapat menimpa dua belah pihak baik dari pihak kreditur maupun debitur. Namun pada dasarnya APHT lebih ditujukan kepada Kreditur yang memanfaatkan objek Hak Tanggungan sebagai benda jaminan tidak bergerak.
3. Konsekuensi hukum dengan adanya APHT dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan maka kreditur dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan, namun jika tidak ada APHT dalam pelaksanaannya maka kreditur tidak memiliki kekuatan hukum untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

B. Saran

1. Penyusunan Perka diharapkan dapat sejalan dengan peraturan yang berlaku dalam rangka pembebanan APHT, dengan begitu diharapkan dalam pelaksanaan eksekusi dan pasca eksekusi sesuai dengan peraturan yang berada di atasnya. Pelaksanaan peralihan pasca eksekusi di BP Batam mengacu pada Perka BP Batam No 26 Tahun 2021 tidak sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN No 18 Tahun 2021.

2. Biaya yang ditetapkan oleh BP Batam pasca dilakukannya peralihan, diharapkan dapat dipertimbangkan lagi. Hal ini dikarenakan adanya ketidaksesuaian ketentuan di dalam Permen ATR/BPN No 18 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah tidak dikenakan biaya alias gratis.
3. Surat persetujuan peralihan hak tidak diperlukan dalam pelaksanaan peralihan karena lelang, Pelaksanaan pencatatan riwayat tanah pasca dilakukannya peralihan hak, dapat dilakukan dengan melalui 2 tahap. Tahap pertama dapat dilakukan pada saat penerbitan surat izin persetujuan lelang, hal ini tentu akan memberikan kode kepada BP Batam bahwa tanda tersebut akan beralih kepada pihak lain. Tahap kedua dapat dilakukan dengan cara penerbitan dokumen baru, hal ini merupakan tindak lanjut dari tahap pertama. Menurut peneliti hal ini akan memberikan kemudian terhadap pelaksanaan pencatatan riwayat pertanahan di BP Batam.
4. Cessie sebaiknya dilaksanakan berdasarkan rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, hal ini disesuaikan dengan UUHT Pasal 16 yang menyatakan bahwa Cessie merupakan perbuatan hukum. Diharapkan dengan diberlakukannya hal tersebut untuk ke depannya pencatatan akan lebih sistematis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum* (L. Wulandary, Ed.; 1st ed.). Sinar Grafika.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (10th ed.). PT. RajaGrafindo Persada.
- Hutagalung, A. S., & Sitorus, O. (2011). *Seputar Hak Pengelolaan* (Vol. 1). STPN PRESS.
- Lexy J. Moleong. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (14th ed.). PT. Remaja RosdaKarya.
- Made Pasek Diantha, I. (2017). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum* (2nd ed.). Prenada Media Group.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan* (Tarmizi, Ed.; 1st ed., Vol. 1). Sinar Grafika Offset.
- Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)* (2nd ed.). PT. RajaGrafindo Persada.

Jurnal

- Fauzi, A. (2012). Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2.
- Gede Remaja, N. (2014). Makna Hukum dan Kepastian Hukum. *Fakultas Hukum Unipas*, 1, 1–26.
- Hidayat, I. (2019). Peranan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Tanpa Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 11(2). <https://doi.org/10.33087/legalitas.v11i2.175>
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Credito*, 1(1), 13–22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>
- Siregar, N. R., & Mekka Putra, M. F. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 5(1). <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>

Suhartono, S. (2019). Hukum Positif Problematik Penerapan dan Solusi Teoritiknya. *Jurnal Ilmu Hukum*, 15, 201–2011

Usanti, T. P. (2012). Lahirnya Hak Kebendaan. *Perspektif*, 17(1). <https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i1.93>

Peraturan Perundang-Undang

Kitab Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No 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

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan

Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Situs Internet

Batam, H. B. (n.d.), “Sejarah Kota Batam”. <https://bpbatam.go.id/tentang-batam/sejarah-batam/> (akses 18 Maret 2023)

- Lodo Laleng, R. (2023, February). "PN Batam Eksekusi Paksa Rumah di Kurnia Djaya Alam, Pemilik Nilai Cacat Hukum Artikel ini telah tayang di TribunBatam.id dengan judul PN Batam Eksekusi Paksa Rumah di Kurnia Djaya Alam, Pemilik Nilai Cacat Hukum." <https://batam.tribunnews.com/2023/02/16/pn-batam-eksekusi-paksa-rumah-di-kurnia-djaya-alam-pemilik-nilai-cacat-hukum> (diakses 26 April 2023)
- Pembaruan.com, Suara. (2022, July). "Aktivis 98 Kritik Menteri Keuangan Sri Mulyani Tertibkan KPKNL Batam." <https://www.suarapembaruan.com/2022/07/aktivis-98-kritik-menteri-keuangan-sri.html> (diakses 26 April 2023)
- Pos, B. (2022, August). "Lakukan Lelang Secara Sepihak, Ini Tanggapan Kuasa Hukum Theresia Manek dan Stefanus Harry Ifandi." <https://metro.batampos.co.id/lakukan-lelang-secara-sepihak-ini-tanggapan-kuasa-hukum-theresia-manek-dan-stefanus-harry-ifandi/> (akses 26 April 2023)