



CIVIL LAW RESPONSIBILITY OF OFFICERS MAKING LAND DEEDS (PPAT) IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS (ANALYSIS OF DECISION NUMBER 86/PDT.G/2009/PN.DEPOK)

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 86/PDT.G/2009/PN.DEPOK)

Desy Agatha Sari¹, M. Sudirman², Benny Djaja³

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

^{2,3} Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Email: desy.217231009@stu.untar.ac.id¹, m.sudirman321@gmail.com¹, bennyd@fh.untar.ac.id²

ARTICLE INFO

Correspondent

Desy Agatha Sari
desy.217231009@stu.untar.ac.id

Key words:

Deed of Sale and Purchase (AJB), Legal Accountability, PPAT, Transfer of Land Rights.

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Page: 595 - 608

ABSTRACT

Land Deed Officer (PPAT) according to Article 1 point 1 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulations for Land Deed Officer as amended by Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulations for Land Deed Officer is a public officer who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights or ownership rights to apartment units. In practice, there are PPATs who transferred land rights to buyers without the seller's knowledge even though repayment had not occurred, thus causing losses for the seller. This research is normative legal research that uses secondary data collected through literature study. The results of this research show that the Judge's consideration was based on PPAT's actions which were contrary to the cash principle in making Deed of Sale and Purchase (AJB), because in fact, PPAT continued to number AJB without the knowledge of the seller (Plaintiff) which then became the basis for transferring land rights from the Plaintiff's name to the buyer's name (Defendant I) in the form of a certificate. PPAT's legal responsibility, apart from civilly being declared to have committed an unlawful act, administratively is the potential for sanctions in the form of a written warning up to dismissal, and criminally is the potential for being threatened and punished for jointly falsifying an authentic deed.

Copyright © 2024 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL

Koresponden
Desy Agatha Sari
desy.217231009@stu.untar.
ac.id

Kata kunci:
AJB, Peralihan Hak Atas Tanah, Pertanggungjawaban Hukum, PPAT.

Website:
<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Hal: 595 – 608

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pada praktiknya, terdapat PPAT yang melakukan peralihan hak atas tanah kepada pembeli tanpa sepengetahuan penjual sedangkan belum terjadi pelunasan, sehingga menimbulkan kerugian bagi penjual. Penelitian ini adalah penelitian hukum normative yang menggunakan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, pertimbangan Hakim didasarkan pada perbuatan PPAT yang bertentangan dengan asas tunai dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), karena faktanya, PPAT tetap melakukan penomoran AJB tanpa sepengetahuan penjual (Penggugat) yang mana kemudian dijadikan dasar untuk peralihan hak dari atas nama Penggugat ke atas nama pembeli (Tergugat I) dalam bentuk sertifikat. Pertanggungjawaban hukum PPAT selain secara keperdataan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, secara administratif adalah potensi dijatuhi sanksi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dan secara pidana adalah potensi diancam dan dipidana karena melakukan pemalsuan akta otentik secara bersama-sama.

Copyright © 2024 JSER. All rights reserved.

PENDAHULUAN

Tanah telah menjadi suatu komoditas yang berharga bagi pemiliknya, dan untuk mencegah terjadinya permasalahan pertanahan yang sering terjadi di masyarakat maka permasalahan administrasi dan kondisi tanah itu sendiri harus segera diatasi dipertaruhkan. Untuk mengatur dan meminimalisir hal tersebut, akhirnya negara Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) yang antara lain mengatur tentang pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah sebagai undang-undang pertanahan nasional. Hak-hak dasar yang dimiliki, yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT dalam hal ini adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta tersebut sebagaimana pengaturan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJ PPAT); Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat; Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT), menyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Tugas pokok PPAT menurut Pasal 2 ayat (1) PJ PPAT, menyatakan:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan menurut Pasal 2 ayat (2) tentang PJ PPAT diatas antara lain adalah perbuatan dalam hal tukar menukar, jual beli, inbreng, membagi hak bersama, hibah, pembagian hak bersama, pemberian Hak Tanggungan dan Hak Pakai serta pembebanannya. Berdasarkan perbuatan-perbuatan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam peralihan hak atas tanah dengan jalan membuat akta otentik atas kegiatan jual beli objek tanah sebagai bukti dalam proses atau kegiatan pendaftaran tanah dan perubahannya. Akta yang dibuat oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli ini dikenal dengan sebutan Akta Jual Beli (AJB).

Konsep dasar atau asas perbuatan hukum jual beli tanah menurut Irma Devita Purnamasari adalah terang serta tunai. Terang, artinya dilaksanakan dengan keterbukaan, kejelasan objek jual beli dan penjual objek, dan kelengkapan dokumen kepemilikan. Sedangkan tunai, artinya pembayaran dilaksanakan saat itu juga beserta dengan beban-beban pajak. Kedua asas ini dilanjutkan dengan tanda tangan para pihak dalam AJB, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Asas terang dan tunai ini juga merupakan representasi normatif ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyatakan:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA di atas, maka pada pokoknya hukum tanah yang berlaku di Indonesia merupakan hukum yang berasal dari adat, sehingga dalam pelaksanaannya, jual beli juga dilaksanakan berdasarkan hukum adat yang berlaku, yaitu berpindahnya hak berdasarkan asas yang disebut tunai, bahwa pelepasan hak serta pembayaran tanah dilaksanakan saat itu juga. Arti lainnya adalah pembayaran dilakukan hingga lunas sebagaimana disepakati yang dituangkan dalam AJB. asas Selanjutnya adalah asas terang, artinya jual beli tanah dilaksanakan dengan tidak ditutup-tutupi atau dalam hal ini transparan/terbuka.

Pada praktiknya, terdapat fakta bahwa PPAT mengagendakan penandatanganan AJB oleh para pihak penghadap, sedangkan pihak penghadap dalam hal ini penjual belum menerima pelunasan nilai tanah dari pembeli, tetapi ternyata oleh

PPAT dilakukan peralihan hak atas tanah kepada pembeli tanpa sepengetahuan penjual, sehingga menimbulkan kerugian bagi penjual karena sertifikat yang telah beralih nama kepada nama pembeli ternyata secara berkelanjutan dijadikan hak tanggungan oleh pembeli ke bank, kemudian mengalami gagal bayar, dan sertifikat akan segera dieksekusi oleh pihak bank atas penetapan pengadilan. Perkara ini sebagaimana diperiksa dan diadili berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Depok. Oleh karena itu perlu dianalisis lebih mendalam mengenai pertimbangan Hakim yang menyatakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dan mengenai pertanggungjawaban hukum PPAT atas perbuatannya.

METODE

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dianalisis secara kualitatif, dengan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim yang Menyatakan PPAT Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk

Pihak yang berperkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN. Dpk adalah Hartati selaku Penggugat, Dahyar selaku Tergugat, PPAT Sjarief Budiman selaku Tergugat II, PPAT Agus Madjid selaku Tergugatn III, PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Karawang selaku Tergugat IV, dan Kantor Pertanahan Depok selaku Turut Tergugat. Fakta-fakta hukum yang dijadikan dasar pertimbangan Hakim sebelum memutuskan dalam persidangan antara lain bahwa Penggugat mempunyai seamparan tanah seluas 4.857 M2 yang di atasnya didirikan bangunan seluas 672.43 M2 berlokasi di Jalan Palaka I Nomor 6 RT. 04 RW. 04 Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Depok yang tertuang dalam 5 Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM Nomor 909, Nomor 93, Nomor 0360, Nomor 1240, dan Nomor 915, kelimanya di Desa Tanah Baru.

Penggugat berniat menjual tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM, kemudian pada Maret 2005, diketahui Tergugat I berkeinginan membeli tanah milik Penggugat tersebut dan pembayarannya akan dilakukan dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Bukopin Cabang Karawang (Tergugat IV). Penggugat bersama Tergugat I kemudian menyepakati harga bangunan serta tanah tersebut senilai Rp. 3.500.000.000,-. Selanjutnya untuk merealisasikan kesepakatan ini, Tergugat I bersama Tergugat IV melakukan penunjukan kepada Tergugat III dalam rangka membuat surat-surat yang diperlukan sebagai persyaratan KPR dan pada tanggal 31 Maret 2005 dan oleh karena itu Penggugat telah menyerahkan ke-5 SHM-nya kepada Tergugat III.

Pada 13 April 2005 kemudian Tergugat IV telah menyetujui Pemberian Fasilitas KPR kepada Tergugat I dengan plafon sebesar Rp. 2.300.000.000,- dengan jangka waktu 120 bulan serta jaminan terhadap kelima bidang tanah dengan SHM dan sebuah bangunan sebagaimana tersebut yang tercantum atas nama Hartati (Penggugat) (akan dijual beli dan balik nama ke atas nama Tergugat I).

Pada 13 April 2005 selanjutnya Tergugat IV telah melakukan permintaan kepada PPAT Syarief (Tergugat II) untuk pembuatan AJB, Balik Nama, APHTP peringkat I atas ke-5 SHM karena Tergugat IV akan memberikan Pemberian Fasilitas KPR kepada Tergugat I. Oleh karena itu, pada tanggal 25 April 2005, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV bertemu di Kantor Tergugat III dan Tergugat III meminta Penggugat dan Tergugat I menandatangani AJB yang dibuat di hadapan PPAT yang berkedudukan di Kota Depok (Tergugat II) dan oleh Penggugat dan Tergugat I ditandatangani AJB sebagaimana dalam AJB No. :

- a. 005/2005, tertanggal 25 April 2005 terhadap SHM Nomor 915, Desa Tanah Baru, Gambar Situasi No. 7411/1987 dengan luas 396 m²;
- b. 006/2005, tertanggal 25 April 2005 terhadap SHM Nomor 1240, Desa Tanah Baru, Gambar Situasi Nomor 21088/1994 dengan luas 1.520 m²;
- c. 007/2005, tertanggal 25 April 2005 terhadap SHM Nomor 03605, Desa Tanah Baru, Gambar Situasi Nomor 10.10.72 .03.02520/1998 dengan luas 978 m²;
- d. 008/2005, tertanggal 25 April 2005 terhadap SHM Nomor 909, Desa Tanah Baru, Gambar Situasi Nomor 7412/1987 dengan luas 1.355 m²;
- e. 009/2005, tertanggal 25 April 2005 terhadap SHM Nomor 934, Desa Tanah Baru, Gambar Situasi Nomor 3258/1988 dengan luas 608 m²

Pada tanggal 25 April 2005 telah dibuatkan oleh Tergugat III yaitu Akta Perjanjian Kredit Menggunakan Jaminan Nomor 70 antara PT Bank Bukopin (Tergugat IV) sebagai kreditur dan DAHYAR (Tergugat I) sebagai debitur yang pada intinya Tergugat I memperoleh kredit beserta jaminan tanah obyek sengketa, kemudian tanggal 25 April 2005 tersebut dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang No. 71 tertanggal 25 April 2005 yang juga dibuat oleh Tergugat III antara PT Bank Bukopin (Tergugat IV) dan Dahyar (Tergugat I).

Pada tanggal 23 Juni 2005 di hadapan Tergugat II telah ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 012/2005 antara Tergugat I dan Tergugat IV selaku penerima Hak Tanggungan terhadap lima bidang objek tanah yang menjadi objek dari sengketa dan atas obyek sengketa oleh Turut Tergugat ternyata kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2475/2005, tanggal 5 Juli 2005. Tetapi ternyata Tergugat I tidak menunaikan kewajibannya untuk membayar angsuran/cicilannya kepada Tergugat IV dan Tergugat I telah pula diberi peringatan untuk melunasi kewajibannya sedangkan pada kenyataannya tidak dinndahkan Tergugat I, dan oleh karena itu Tergugat IV mengupayakan pengajuan teguraan (Aanmaning) yang kemudian Pengadilan Depok mengeluarkan penetapan Pengadilan Negeri Depok Nomor 05/Pen.Pdt/Aanm.Eks.HT/2007/PN.Dpk, tanggal 11 Juni 2007, perihal Aanmaning/Teguran jo Berita Acara Aanmaning/Teguran Nomor 05/Pen.Pdt/Aanm.EksHT/2007/PN.Dpk tertanggal 03 Juli 2007.

Tergugat I faktanya tidak menghiraukan teguran-teguran tersebut di atas, lalu Tergugat IV mengajukan permohonan Sita Jaminan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Depok yang kemudian melakukan sita sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi sebagaimana dalam Penetapan Pengadilan Negeri Depok Nomor 05/Pen.Pdt/Sita.Eks HT/2007/PN Dpk, tertanggal 24 Juli 2007 dan dilanjutkan

dengan permohonan lelang eksekusi atas obyek sengketa dan Pengadilan Negeri Depok telah melaksanakan karenanya sebagaimana tertuang dalam penetapan Pengadilan Negeri Depok No. 05/Pen.Pdt/Lelang.Eks.HT/2007/PN. Dpk tanggal 13 Juli 2009, perihal Lelang Eksekusi jo risalah lelang Nomor 464/2009, tanggal 01 September 2009.

Pihak Penggugat karena memang belum menerima pelunasan tanah atau pembayaran tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat I, tidak menerima hal tersebut sehingga Penggugat menempuh upaya demi keadilan atas haknya sekaligus membuat laporan ke pihak Kepolisian dalam aspek hukum pidana. Walaupun Penggugat belum menerima pelunasan jual beli tersebut akan tetapi baik Tergugat II maupun Tergugat III tetap memproses turunan-turunan dari AJB-AJB tersebut, seperti melakukan balik nama dan telah ditandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 72 dari Tergugat I ditujukan terhadap Tergugat IV di hadapan Tergugat III, yang dilanjutkan penandatanganan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 012/2005, tanggal 23 Juni 2006 di hadapan Tergugat II atas ke 5 (lima) Sertifikat tersebut dan tanggal 5 Juli 2005 serta Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2475/2005 terhadap kelima bidang obyek tanah yang disengketakan tersebut dan oleh karena itu perbuatan Tergugat I, II, III IV mengakibatkan kerugian secara materil bagi diri Penggugat karena secara faktanya tidak menerima uang hasil penjualannya sebesar Rp.3.500.000.000,- dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah merugikan dan tanah dan bangunan tersebut telah beralih atas nama orang lain (Tergugat I).

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Terhadap hal ini, berdasarkan bukti surat P-4 tentang persetujuan Pemberian Fasilitas KPR dari Bank Bukopin selaku Tergugat IV kepada Dahyar selaku Tergugat I tertanggal 13 April 2005, pada halaman 2 bagian ketentuan lainnya disebutkan bahwa :

1. Tergugat I harus menyerahkan kwitansi/tanda bukti DP atau uang dibayar di muka Rp. 1.000.000.000,-;
2. Menyerahkan tanda pelunasan atas pembelian tanah bangunan dari Penjual (Hartati) apabila telah menandatangani akad kredit ;
3. Pencairan kredit langsung ditransfer ke pemilik penjual;

Bila dihubungkan bukti surat P-4 sebagaimana tersebut terhadap bukti surat Tergugat II, III, dan IV yaitu bukti TII-1, TIII-1 dan TIV-II Akta Perjanjian Kredit Dengan Menggunakan Jaminan antara Tergugat I dan IV dalam Pasal 1 ayat 3 disebutkan nilai pencairan kredit akan dilakukan langsung ke rekening penjual (Hartati Sastrowarsito). Apabila diperhatikan secara seksama bunyi dari Pasal 1 ayat 3 tersebut diartikan bahwa segera setelah AJB ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I juga serupa pada tanggal 25 April 2005 (pada hari dan tanggal yang sama) dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Dengan Menggunakan Jaminan antara Tergugat I dan IV tersebut, maka Penggugat belum menerima pembayaran jual beli tanah tersebut, baik dari Tergugat IV sebesar Rp. 2.300.000.000,-, maupun dari Tergugat I senilai Rp. 1.200.000.000,- sebagaimana disepakati diantara Tergugat I dan Penggugat,

mengenai harga objek bangunan dan tanah dan bangunan tersebut senilai Rp. 3.500.000.000,-.

Terhadap kewajiban Tergugat IV sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 3 tersebut di atas yang mana Tergugat IV harus segera mencairkan serta merta ke rekening Penggugat, ternyata hingga persidangan selesai Tergugat IV tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat IV telah mencairkan uang sebesar Rp. 2.300.000.000,- ke rekening milik Penggugat, termasuk Tergugat IV belum bisa melakukan pembuktian bilamana Penggugat telah menandatangani kwitansi penerimaan terhadap nominal senilai Rp. 2.300.000.000,- tersebut dari pihak Tergugat IV.

Pada saat penandatanganan ke-5 AJB atas obyek sengketa oleh Penggugat dengan kondisi belum menerima pembayaran lunas senilai sebesar Rp. 3.500.000.000,- sebagai pembayaran atas jual beli tanah yang menjadi obyek persengketaan sebaliknya dikarenakan telah sepakat antara Penggugat bersama Tergugat II bahwa ke-5 AJB tidak dinomori oleh Tergugat II hingga terjadi pembayaran lunas nilai tanah yang diperjualbelikan diterima oleh Penggugat, maka kemudian Penggugat bersedia menandatangani ke-5 AJB tersebut. Mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II belum akan memberi memori ke-5 AJB sebelum Penggugat menerima pelunasan atas jual beli tersebut, baik Tergugat II, Tergugat III tidak membantahnya baik dari Jawaban, Duplik maupun bukti-bukti suratnya.

Walaupun Penggugat belum menerima pelunasan jual beli tersebut akan tetapi baik Tergugat II maupun Tergugat III tetap memproses turunan-turunan dari ke-5 AJB tersebut, seperti melakukan balik nama dan telah ditandatangani SKMHT Nomor 72 dari Tergugat I kepada Tergugat IV di hadapan dari Tergugat III, yang dilanjutkan penandatanganan APHT Nomor 012/2005, tanggal 23 Juni 2006 di hadapan Tergugat II atas ke-5 Sertifikat tersebut dan tanggal 5 Juli 2005 serta Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2475/2005 terhadap kelima bidang objek tanah yang dipersengketakan tersebut sehingga perbuatan Tergugat I, II, III dan IV mengakibatkan kerugian secara materil bagi diri Penggugat karena secara faktanya tidak menerima uang hasil penjualannya sebesar Rp. 3.500.000.000,- dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah merugikan dan tanah dan bangunan tersebut telah beralih atas nama orang lain (Tergugat I).

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugatan point kedua (angka 2) yang memutus hukum bahwa Tergugat I, II, III dan IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat untuk dikabulkan.

Selain daripada pertimbangan di atas, suatu perbuatan sah nya jual beli tanah/rumah selain harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam undang-undang juga jual beli tersebut harus dilakukan secara riil dan kontan (terang dan tunai) sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 yang mana Tergugat IV yaitu pihak yang segera akan mencairkan senilai uang ke rekening Penggugat ternyata tidak pula dapat membuktikan bahwa Tergugat IV telah melakukan penyerahan uang yang ditujukan pada Penggugat, oleh karena itu hal tersurat dalam ke-5 AJB tersebut adalah tidak sesuai dengan faktanya, sehingga apa yang dimaksud dengan jual beli harus dilakukan secara riil dan kontan tidak terpenuhi.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim di atas, pada akhirnya Majelis Hakim memutuskan dalam pokok perkara pada pokoknya antara lain : “menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; menyatakan secara hukum ke-5 AJB yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; menyatakan secara hukum bahwa pendaftaran peralihan hak ke-5 SHM turunan dari ke-5 AJB tersebut yang dibalik nama ke nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum; menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa; menyatakan penetapan sita eksekusi terhadap objek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum; memerintahkan Turut Tergugat mencoret dalam buku tanah peralihan hak terhadap ke-5 SHM turunan dari ke-5 AJB yang tidak sah dan melakukan perubahan data yuridis terhadap ke-5 SHM tersebut ke atas nama Penggugat”.

Berdasarkan amar putusan di atas maka perbuatan melawan hukum PPAT yaitu Tergugat II dan Tergugat III dalam peralihan hak atas tanah menurut pertimbangan Majelis Hakim adalah bertentangan dengan Pasal 5 UUPA dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 mengenai asas terang dan tunai, yang dilakukan dengan cara memberi nomor terhadap ke-5 AJB yang ditandatangani oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli sedangkan penomoran tersebut tidak dapat dilakukan sebelum penjual menerima lunas nilai penjualan obyek sengketa tetapi tetap dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III agar dapat dijadikan dasar melakukan peralihan hak ke-5 SHM dari nama Penggugat ke atas atau dalam nama Tergugat I. Hal ini memudahkan Tergugat I memperoleh fasilitas KPR dengan melekatkan ke-5 SHM atas nama Tergugat I dengan hak tanggungan (jaminan hutang) ke bank (Tergugat IV) yang mana nilai pencairannya justru tidak diserahkan kepada Penggugat.

Kelima AJB yang dibubuhi nomor akta oleh PPAT tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, yang dijadikan dasar peralihan hak dalam bentuk sertifikat atas nama Tergugat I, tepat dinyatakan oleh Hakim tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan tentu melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, antara lain:

1. Para pihak sepakat saling mengikat diri melalui suatu kesepakatan.
2. Antara pembeli dan penjual telah dapat melakukan suatu perbuatan hukum/cakap.
3. Suatu hal tertentu yang artinya terdapat objek atau benda berwujud yang disepakati.
4. Kausa atau sebab halal, dalam artian yang disepakati adalah perbuatan yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian di atas, maka para pihak telah cakap dan suatu hal tertentu adalah suatu objek bidang tanah, tetapi kemudian di satu sisi para pihak sepakat membuat perjanjian yang dituangkan dalam AJB tetapi di sisi lain terdapat pelanggaran kesepakatan oleh PPAT khususnya yang membubuhi nomor AJB tanpa kesepakatan dengan Penggugat. Akibatnya tentu tidak terpenuhinya syarat suatu sebab yang halal karena perbuatan PPAT melanggar

peraturan perundang-undangan termasuk mengenai asas tunai sebelum membuat AJB.

Belum terpenuhinya asas tunai di atas pula, dapat diartikan bahwa pembeli belum melunasi nilai objek tanah kepada penjual, dan seharusnya PPAT tidak membuatkan AJB, selain merekomendasikan para pihak untuk terlebih dahulu membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ke Notaris yang di dalamnya mengandung klausul mengenai metode pelunasan khususnya secara mengangsur termasuk besaran angsuran yang dibayarkan kepada penjual. Klausul pokoknya tentu adalah segera setelah pelunasan maka para pihak dapat melanjutkan dengan pembuatan AJB ke PPAT.

Akta PPJB yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris adalah suatu kesepakatan awal yang disepakati tiap pihak pembeli dan penjual sebelum dibuat AJB di hadapan PPAT untuk peralihan hak, salah satunya dikarenakan tanah tersebut belum lunas termasuk belum dibayarnya pajak-pajak. Sejalan dengan itu, menurut R. Subekti, PPJB merupakan suatu perjanjian diantara penjual dan pembeli sebelum adanya jual beli karena terdapat komopnen-komponen yang wajib terpenuhi lebih dahulu agar kemudian bisa dilanjutkan jual beli antara lain karena belum adanya sertipikat atau pembuatannya masih menjalani proses, serta harga yang belum dilunasi. PPJB adalah perjanjian berjeni *obligatoir*, artinya perjanjian yang mana pihak-pihak sepakat mengikat diri untuk terjadinya penyerahan benda tertentu ke pihak lain, sehingga keberadaan PPJB yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris pada prinsipnya belum membawa akibat peralihan hak milik benda dari penjual kepada pembeli. Tahap tersebut terbatas hanya sebagai kesepakatan awalan sehingga perlu dilekati dengan perjanjian yang disebut penyerahan (*levering*), dalam hal ini dengan penandatanganan AJB di muka atau hadapan PPAT.

Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Depok

Menurut Satjipto Rahardjo, seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk perbuatan tertentu ketika seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam perbuatan yang berlawanan dengan hukum. Oleh karena itu, PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya mempertanggungjawabkan perbuatannya dari aspek hukum perdata, tetapi juga dari aspek hukum pidana dan secara administratif.

1. Pertanggungjawaban Hukum Secara Administratif

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Depok yang telah berkekuatan hukum tetap pada salah satu amarnya menyatakan secara hukum bahwa PPAT melakukan perbuatan melawan hukum, dengan pertimbangan bahwa dalam peralihan hak bertentangan dengan Pasal 5 UUPA dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 mengenai asas terang dan tunai. Amar putusan ini dapat berdampak pada pertanggungjawaban hukum PPAT secara administratif karena melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP Pendaftaran Tanah), yang menyatakan bahwa "PPAT menolak untuk membuat akta, jika tidak dipenuhi syarat lain atau

dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan". Tetapi, dalam kenyataannya dilanggar PPAT dikarenakan tetap melakukan peralihan hak hingga diterbitkannya SHM atas nama Tergugat I sedangkan seharusnya perbuatan tersebut tidak dilakukan PPAT karena belum dibayar lunasnya nilai penjualan obyek sengketa milik Penggugat. Oleh karena itu sebelumnya seharusnya PPAT menolak membuat AJB diantara para pihak (Penggugat dan Tergugat I) karena seharusnya AJB tidak dibuat karena belum dibayar tunai nilai jual yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I. Penolakan ini menurut Pasal 38 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Mengingat dalam pelaksanaan tugasnya PPAT tidak mematuhi ketentuan Pasal 38 ayat (1) huruf g PP Pendaftaran Tanah, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

"PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut."

2. Pertanggungjawaban Hukum Secara Keperdataan

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaannya dalam peralihan hak atas tanah yang menyimpang dari asas terang dan tunai, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang merasa dirugikan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Walaupun demikian, tuntutan Penggugat atas kerugian materiil dan immaterial senilai Rp. 8.500.000.000,- tidak dikabulkan Majelis Hakim ditolak, karena terhadap kerugian ini tidak dirinci lebih jelas dan detail dan tidak dapat dibuktikan secara nyata dan akurat. Hal ini tentu tepat karena secara materiil Penggugat tidak mengalami kerugian karena bidang tanahnya tidak dapat disita eksekusi oleh pihak bank (Tergugat IV) dan ke-5 SHM yang terbit menjadi nama Tergugat I untuk selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Depok (sebagai Turut Tergugat) dicoret dari buku tanah peralihan hak dan dirubah data yuridisnya ke atas nama Penggugat, sehingga bidang tanah milik Penggugat kembali pada keadaan semula, walau tidak dihukum mengganti kerugian yang timbul atas perbuatan melawan hukumnya, PPAT yaitu Tergugat II beserta Tergugat II secara tanggung renteng bersama Tergugat I dan Tergugat IV dihukum membayar biaya perkara senilai Rp. 1.871.000,- dan uang paksa (*dwang som*) senilai Rp. 1.000.000,- per hari terjadi keterlambatan pemenuhan amar putusan yang dihitung pada hari putusan dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap.

Bagaimanapun juga dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam konteks hukum perdata, kedua PPAT mempertanggungjawabkan perbuatannya secara keperdataan walau terbatas pada dinyatakan secara hukum melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Pertanggungjawaban Hukum Secara Pidana

Dijatuhkannya sanksi pemidanaan bagi PPAT dilaksanakan apabila PPAT terbukti membuat palsu surat atau memalsukan akta yang dibuatnya sehingga dinyatakan melakukan perbuatan pidana. Hal ini dikarenakan pembuatan akta dalam prosedurnya oleh PPAT harus memenuhi syarat secara formil dan materiil dan semua syarat ini harus dipenuhi PPAT dalam pembuatan AJB sebagai tugas dan kewajiban seorang PPAT. Dengan pemberian nomor dalam ke-5 AJB sedangkan penjual belum menerima pelunasan nilai obyek jual beli bidang tanah, sedangkan tetap diberi nomor tanpa sepengetahuan penjual seolah-olah telah terjadi pelunasan dan menjadi dasar diterbitkannya sertifikat sebagai wujud peralihan hak, maka jelas perbuatan tersebut berada pula pada aspek hukum pidana dalam kualifikasi pemalsuan akta otentik sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP yang menyatakan : "Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik".

Selain diancam menurut ketentuan Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, terhadap kesengajaan melakukan penomoran AJB tanpa sepengetahuan Penggugat selaku penjual, maka perbuatan Tergugat II secara bersama-sama dan/atau turut serta melakukan tindak pidana dengan khususnya Tergugat III diancam pula menurut Pasal 55 *juncto* Pasal 56 KUHP. Pasal 55 KUHP menyatakan bahwa : "Dipidana sebagai pelaku tindak pidana, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan", sedangkan Pasal 56 KUHP menyatakan bahwa : "Dipidana sebagai pembantu kejahatan barangsiapa dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu, barangsiapa dengan sengaja memberikan kesempatan, daya upaya, atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu".

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah, pertimbangan Hakim yang menyatakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk adalah didasarkan pada perbuatan PPAT yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 5 UUPA dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 yang pada pokoknya mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dengan dasar AJB sebagai bukti harus memenuhi asas tunai dalam artian pembuatan AJB mensyaratkan pelunasan nilai objek bidang tanah yang disepakati para pihak. Faktanya, PPAT meminta para pihak menandatangani AJB tanpa pelunasan dari pembeli (Tergugat I) dan melakukan penomoran AJB tanpa sepengetahuan penjual (Penggugat) yang mana kemudian dijadikan dasar bagi PPAT untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang sebelumnya adalah atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama Tergugat I dalam bentuk sertipikat.

Pertanggungjawaban hukum PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk, secara administratif adalah potensi dijatuhi sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT karena melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (1) huruf g PP Pendaftaran Tanah, mengenai PPAT yang seharusnya menolak untuk membuat AJB, karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (asas tunai). Secara perdata adalah dinyatakan secara hukum melakukan perbuatan melawan hukum karena tetap membuat AJB termasuk melakukan penomoran AJB tanpa sepengetahuan Penggugat sedangkan belum terjadi pelunasan, dan secara pidana adalah potensi diancam dan dipidana menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP *juncto* Pasal 55 KUHP *juncto* Pasal 56 KUHP tentang pemalsuan akta otentik secara bersama-sama dengan ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun, karena perbuatan penomoran AJB tanpa sepengetahuan Penggugat dimaksudkan untuk mempermudah peralihan hak atas tanah dengan seolah-olah telah terjadi pelunasan yang memberi keuntungan bagi Tergugat I untuk memperoleh sertifikat yang kemudian Tergugat I menerima sejumlah nilai fasilitas KPR karena sertifikat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan ke bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi Tri Atmaja dan Gunawan Djajaputra, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3, No. 2, Desember 2020, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
- Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agnelia Andini dan Rasji, "Penyelesaian Kasus Sertifikat Hak Atas Tanah Cacat Hukum Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor: 46/G/2019/PTUN-SRG)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 5, No. 2, Desember 2022, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
- Ani Anggreni dan Gunawan Djajaputra, "Analisis Keadilan Dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi Dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Dpk", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, No. 1, Juni 2021, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
- Charles Delon Tunas dan Endang Pandamdari, "Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2, Desember 2019, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
- David Oberlin Nugraha Saragih, "Proses Balik Nama Sertifikat Dalam Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 5, No. 2, Desember 2022, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.

Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3, No. 2, Desember 2020, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.

Ermanto Arisandi, 2022, "Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah", dikutip pada laman website : [https:// www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/ baca/ 15061/ Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html), diakses pada tanggal 10 April 2024.

Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Irma Devita Purnamasari, 2015, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual", dikutip pada laman website : [https:// www.hukumonline.com/klinik/ a/ pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900/](https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900/), diakses pada tanggal 10 April 2024.

Jessica Priscilla Simanungkalit, "Perbuatan Melawan Hukum PPAT Dalam Pembuatan AJB Dengan Blangko Kosong", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 11, 2021, e-ISSN : 2303-0569, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Kevin Hernando Putra dan Gunawan Djajaputra, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, No. 2, Desember 2021, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3, No. 1, Januari 2018, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Sleman.

Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Depok

Rizki Fajar Krismiatri, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan

- Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 4, No. 31, Maret 2022, ISSN : 2684-7310, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim H.S., 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Depok: Raja Grafindo Persada.
- Shela Oktaharyani Harahap dan Benny Djaja, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, No. 2, Desember 2021, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
- Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani Mutiara Afifah dan Gunawan Djajaputera, "Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, No. 2, Desember 2021, e-ISSN : 2655-7347, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Vania Digna Anggita dan Mohamad Fajri Mekka Putra, "Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum", *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 2, 2022, e-ISSN : 2621-4105, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, dan Nanda Anisa Lubis, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku", *Jurnal Acta Diurnal*, Vol. 3, No. 1, Desember 2019, e-ISSN : 2614-3550, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974
- Zulfika Rochmah, Solehodin, dan Sulthon Miladiyanto, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Jurnal Magister Hukum Perspektif*, Vol. 13, No. 2, Oktober 2022, Fakultas Hukum Universitas Widyagama Malang.