

Analisis Yuridis Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perjanjian Utang-Piutang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Ikhlassul Daffa Wicaksana, Muhammad Eka Armanianto, Muhamad Mahmur

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Correspondence email idaffaw@gmail.com, muhekaa273@gmail.com, muhammadmahmur19@gmail.com

Article Info	Abstract
<p>Submitted: 11-12-2025 Revised: 03-03-2026 Accepted: 29-04-2026 Published: 29-04-2026</p> <p>Keywords: Validity, Sale and Purchase, Debt, Mortgage.</p>	<p><i>In debt arrangements where property ownership certificates are illegally transferred to creditors or other parties as collateral, which is contrary to Law Number 4 of 1996 concerning Lien Rights, the transfer of land rights through a deed of sale and purchase is sometimes used as a form of legal trickery. This study aims to analyze the implementation of Law Number 4 of 1996 concerning Lien Rights in cases of changes in the designation of collateral objects carried out through a Deed of Sale and Purchase based on debt, as well as the legal implications for parties harmed by inaccuracies in individual debt processes involving collateral objects represented by certificates transferred to names related to the Deed of Sale and Purchase. This paper analyzes the legality and application of Law Number 4 of 1996 concerning Lien Rights through normative legal research. The research findings indicate that liens are the only legitimate source of collateral, so the use of a sale and purchase basis for the transfer of land rights in debt agreements is illegal. Decisions 75/Pdt.G/2016/PN.Krg and 46/PDT/2020/PT YKK indicate that issuing certificates to creditors without following mortgage procedures is detrimental to debtors and is considered null and void, thus creating legal risks. This study emphasizes the need to comply with Article 1320 of the Indonesian Criminal Code and the provisions of the Mortgage Law to provide justice and legal protection for all parties involved. Furthermore, to provide law enforcement authority to creditors and ensure clear legal protection for debtors, the certificate must be registered as a Mortgage Right at the Land Office. Consequently, incorporating mortgage rights into debt agreements can reduce legal ambiguity, increase legal clarity, and prevent losses.</i></p>
Abstrak	
<p>Kata Kunci: Keabsahan, Jual Beli, Utang, Hak Tanggungan.</p>	<p>Dalam pengaturan utang di mana sertifikat kepemilikan properti secara ilegal dialihkan kepada kreditor atau pihak lain sebagai jaminan, yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai, pengalihan hak atas tanah melalui akta jual beli terkadang digunakan sebagai bentuk tipu daya hukum. Studi ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai dalam kasus perubahan penunjukan objek jaminan yang dilakukan melalui Akta Jual Beli yang didasarkan pada utang, serta implikasi hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan oleh ketidakakuratan dalam proses utang individu yang melibatkan objek jaminan yang diwakili oleh sertifikat yang dialihkan atas nama yang berkaitan dengan Akta Jual Beli. Makalah ini menganalisis legalitas dan penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai melalui penelitian yuridis normatif. Temuan penelitian menunjukkan bahwa hak gadai adalah satu-satunya sumber jaminan yang sah, sehingga penggunaan dasar jual beli untuk pengalihan hak atas tanah dalam perjanjian utang adalah ilegal. Keputusan 75/Pdt.G/2016/PN.Krg dan 46/PDT/2020/PT YKK menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat kepada kreditor tanpa mengikuti prosedur hipotik merugikan debitur dan dianggap batal demi hukum, sehingga menimbulkan risiko hukum. Studi ini menekankan perlunya mematuhi Pasal 1320 KUHP dan ketentuan Undang-Undang Hipotek untuk memberikan keadilan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Lebih lanjut, untuk memberikan kewenangan penegakan hukum kepada kreditor dan memastikan perlindungan hukum yang jelas bagi debitur, sertifikat tersebut harus didaftarkan sebagai Hak Hipotek di Kantor Pertanahan. Akibatnya, memasukkan hak hipotik ke dalam perjanjian utang dapat mengurangi ambiguitas hukum, meningkatkan kejelasan hukum, dan mencegah kerugian.</p>

PENDAHULUAN

Dalam ranah hukum properti, hak atas tanah sering kali dialihkan. Jual beli adalah salah satu cara pengalihan tanah dapat dilakukan. Namun, hubungan utang-kredit antara para pihak juga dapat menjadi komponen dari proses tersebut dalam keadaan tertentu. Dalam skenario ini, Sertipikat tanah sering kali dijadikan jaminan untuk memastikan pemenuhan kewajiban pembayaran. Namun, ada situasi di mana Sertipikat tanah tersebut dipindahkan ke pihak lain dengan dasar jual beli, yang pada akhirnya mengakibatkan wanprestasi.¹ Kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat menjadi salah satu faktor dengan adanya banyak orang ataupun perusahaan yang tidak melakukan pembelian secara tunai melainkan secara cicilan atau kredit. Hal ini sering digunakan oleh sebagian orang ataupun perusahaan dikarenakan Lebih menguntungkan karena barang dapat langsung dimiliki dan dinikmati, dengan cicilan yang terjangkau serta peluang untuk memanfaatkan penghasilan dari barang tersebut guna membayar cicilan.² Oleh karena itu, seiring meningkatnya kebutuhan ekonomi baik setiap orang maupun perusahaan yang berusaha, banyaknya juga terjadinya proses perjanjian utang – piutang yang terjadi kepada Perorangan atau Perusahaan.

Utang piutang merupakan kewajiban finansial yang timbul ketika seseorang atau entitas meminjam uang atau aset lainnya dari pihak lain. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, utang piutang dapat timbul ketika seseorang atau entitas meminjam uang dari pihak lain dan memanfaatkan Sertipikat tanah sebagai jaminan untuk pembayaran utang tersebut. Dalam kasus seperti ini, Sertipikat tanah secara hukum ditransfer ke pihak yang memberikan pinjaman sebagai jaminan atas kewajiban utang.³ Salah satu ahli, M. Bahsan, mendefinisikan jaminan sebagai “segala sesuatu yang diberikan debitur dan diterima kreditur untuk memastikan pelunasan suatu utang piutang dalam masyarakat.⁴ Memberikan barang bernilai tertentu kepada kreditur adalah apa yang dilakukan debitur kepada mereka. Kreditur dapat menjual atau memperoleh barang tersebut untuk melunasi utang jika debitur tidak mampu membayarnya. Dalam pengaturan utang yang dibiayai, kedua pihak sering kali setuju untuk melakukan penjualan atau pengalihan barang tersebut.

Perjanjian utang piutang pihak kedua atau biasa disebut dengan debitur seringkali mengalami pemberatan dalam klausa perjanjiannya yang dimana hal ini terjadi karena objek yang dijaminan oleh debitur kepada kreditur atau jaminan yang diberikan tidak memiliki nilai yang sama dengan apa yang diberikan oleh kreditur pada saat itu yang juga memiliki perubahan harga dikemudian hari baik itu penurunan ataupun kenaikan yang tidak pasti. Maka, beberapa klausa perjanjian yang dilimpahkan kepada debitur tergolong memberatkan dan juga ada bunga juga hal-hal lainnya yang diberatkan kepada debitur. Namun, sebagai kreditur juga memiliki kewajiban untuk menjaga barang yang dijaminan oleh debitur karena pada garis besarnya objek jaminannya belum menjadi milik kreditur dan masih menjadi milik debitur dengan catatan dapat melunaskan utangnya kepada kreditur. Jika suatu pihak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain atau tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, pihak yang dirugikan atau haknya dilanggar dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan berdasarkan isi perjanjian yang telah disepakati, termasuk perjanjian terkait utang piutang.⁵

Pelanggaran kontrak terjadi ketika hak-hak hukum yang berkaitan dengan tanah disalahgunakan atau disalahartikan, menyimpang dari kondisi yang ditentukan atau tujuan yang dimaksudkan. Pelanggaran kontrak terjadi ketika salah satu pihak dalam suatu transaksi lalai untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian tersebut. Dalam hal ini, kegagalan peminjam untuk membayar kembali utang sebagaimana disepakati merupakan pelanggaran kontrak. Dalam hal terjadi pelanggaran kontrak, pengalihan sertifikat tanah kepada pihak lain berdasarkan jual beli dapat memiliki konsekuensi hukum yang rumit. Pertama, karena pengalihan hak atas tanah mencakup tindakan ilegal atau pelanggaran kontrak, hal itu dapat dinyatakan batal. Jika peminjam sengaja melakukan pemeliharaan

¹Hizma Meidi Anugawati, dkk, “Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Utang Piutang”, *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 5, (2021) : 39.

²Gatot Supramono, *Perjanjian utang piutang*, (Jakarta : Kencana, 2014), hlm. 3.

³Tirtodiningrat, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Gerai Pustaka, 2001), hal 7-8

⁴M. Bahsan, “*Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*”, (Jakarta : Rejeking Agung, 2002), hlm. 148.

⁵Djoko Imbawani Atmadjaja, “*Hukum Perdata*”, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 6.

untuk menghindari tanggung jawab pembayaran utang, hal ini dapat terjadi. Perilaku tersebut dapat diinterpretasikan sebagai upaya untuk melanggar hak seseorang atau melakukan penipuan.⁶

Untuk memberikan dasar yang kuat bagi proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak pada sertifikat tanah yang bersangkutan, akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) harus disusun dengan cermat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa akta asli yang dikeluarkan oleh PPAT diperlukan untuk melindungi hak atas tanah dan barang-barang terkaitnya. Pengalihan hak atas tanah dari satu entitas ke entitas lain memerlukan transfer hukum, yang mencakup kepatuhan terhadap persyaratan dan formalitas hukum tertentu, yang dilaksanakan sesuai dengan protokol yang telah ditetapkan menggunakan akta asli yang dibuat oleh PPAT.⁷

Wanprestasi dalam konteks peralihan hak atas tanah juga dapat berdampak pada status kepemilikan tanah yang bersangkutan. Jika pihak yang memberikan pinjaman mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak yang wanprestasi, pengadilan dapat memutuskan untuk mengembalikan Sertipikat tanah kepada pihak yang memberikan pinjaman. Dalam kasus seperti ini, transaksi jual beli yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah akan dibatalkan dan kepemilikan tanah dikembalikan kepada pemilik aslinya.⁸

Sertifikat hak milik tanah merupakan salah satu bentuk jaminan yang paling umum digunakan untuk pinjaman. Nilai sertifikat hak milik tanah biasanya tetap dan seringkali meningkat setiap tahunnya. Dalam pengaturan utang yang menggunakan sertifikat hak milik tanah sebagai jaminan, penjamin seringkali mendapatkan pinjaman dari perusahaan atau bank, karena mereka dianggap dapat diandalkan dan umumnya memberikan suku bunga yang menarik bagi peminjam.

Perjanjian utang piutang biasanya kreditur sering kali membuat perjanjian utang piutang dengan debitur melalui Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan *draft* klausa perjanjian utang piutang yang mereka miliki. Rata-rata debitur tidak dapat mengubah secara garis besar perjanjian utang piutangnya namun masih dapat mengajukan untuk penyesuaian perjanjian terhadap bank agar saling menguntungkan dan memuaskan para pihak (*win win solution*). Namun, kondisi tersebut juga terbilang sangat jarang terjadi, biasanya hal tersebut terjadi pada nasabah prioritas dari salah satu Bank tersebut yang sering menggunakan produk – produk yang dikeluarkan oleh pihak Bank baik berupa cek dan sering melakukan transaksi besar menggunakan layanan Bank tersebut.

Seorang debitur perorangan dan seorang kreditur membuat perjanjian hutang. Seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta otentik dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Notaris setelah menerima informasi dari bank dan Surat Penawaran atau Surat Penawaran Keputusan Kredit (SPPK) yang ditandatangani oleh debitur. Sepanjang prosedur, Sertifikat yang digunakan sebagai jaminan bagi kreditur seringkali melalui banyak tahapan, yaitu verifikasi Sertifikat. Verifikasi bahwa aset jaminan benar-benar dimiliki oleh debitur dan tidak ada beban pada Sertifikat yang dapat merugikan kreditur di masa mendatang. Sertifikat hak milik tanah telah diverifikasi; Setelah itu, kreditur dan debitur diharuskan bertemu dengan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk meresmikan perjanjian atau kontrak yang mengikat. Debitur juga akan diminta untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Hipotek (APHT) untuk objek jaminan yang ditunjuk untuk Hak Hipotek. Hal ini dilakukan untuk memberikan hak istimewa atau hak *prefren* kepada kreditur jika debitur tidak dapat melunasi utang – piutang berdasarkan perjanjian maka kreditur dapat melakukan penjualan untuk melunasi utang milik debitur. Namun, bukan berarti debitur tidak dapat menggunakan Sertipikat hak atas tanah yang terkandung diatas atau di dalamnya, karena hal ini sering kali dilakukan kepada debitur yang baru saja ingin membeli rumah dengan cicilan setiap tahunnya disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Pasal 1134 KUHP, hak hukum kreditur untuk mendapatkan kedudukan yang lebih baik daripada kreditur lain hanya didasarkan pada jenis piutang yang mereka pegang. Para pihak memiliki tingkat tanggung jawab yang berbeda-beda dalam melaksanakan kewajiban seperti penagihan utang dan eksekusi. Kreditur prioritas berada pada posisi yang lebih baik daripada kreditur lainnya. Sifat individual (personnel) kreditur konkuren berarti mereka berada pada kedudukan yang sama dengan

⁶Sudarsono, “*Kamus Hukum Perjanjian*”, (Jakarta : Rineka Cipta, 2007), hlm. 363.

⁷Abdul Kadir Muhammad, “*Hukum Harta Kekayaan*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 55-56.

⁸Budiwati S, “*Hukum Jaminan (Hand Out)*”, Surakarta Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017

kreditur lainnya. Kreditur prioritas, di sisi lain, adalah mereka yang memiliki kedudukan lebih baik daripada kreditur lain dan dibayar terlebih dahulu. Kreditur prioritas, kreditur dengan hak istimewa, dan kreditur konkuren adalah tingkatan kreditur pertama.⁹

Jika debitur dinyatakan lalai atau tidak mampu membayar seluruh jumlah utang kepada kreditur, kreditur akan diberikan Hak Khusus atau Hak Preferensial jika mereka telah melampirkan Hak Hipotek pada Sertifikat Hak Tanah dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan lokasi jaminan. Dengan demikian, sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pemberi Hak Hipotek Bernomor berhak untuk menjual objek Hak Hipotek melalui lelang umum dan menerima pembayaran utang dari hasil lelang sebelum kreditur lainnya.

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hipotek, yang menyatakan bahwa Pemegang Hak Hipotek adalah perorangan atau badan hukum yang berada dalam posisi kreditur, jaminan berupa sertifikat hak tanah yang digunakan sebagai jaminan untuk perjanjian utang-kredit dengan perorangan dapat dilampirkan pada Objek Hak Hipotek. Sampai Sertifikat Hak Gadai (SHT) diterbitkan di instansi yang berwenang, prosesnya masih memerlukan Akta Keaslian yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa Akta Pemberian Hak Gadai (APHT), yang kemudian akan didaftarkan di Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Akses ke sertifikat hak milik tanah akan dibatasi dan tidak seluas jika tidak ada hak gadai, yang seringkali tidak memberikan kemampuan kepada objek jaminan untuk segera menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain. Surat Rekomendasi dari pemegang Hak Gadai biasanya harus ditandatangani untuk menyelesaikan proses pada sertifikat guna memperpanjang batas waktu jika ada kebutuhan yang sangat mendesak, seperti memperpanjang periode sertifikat hak milik tanah karena memiliki batas waktu yang mirip dengan Sertifikat Hak Penggunaan Bangunan. Selama barang-barang tersebut digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman, barang-barang tersebut menjadi milik debitur dan tidak dapat dialihkan oleh debitur maupun kreditur.¹⁰

Peninjauan hukum atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Tanah sebagai dasar perjanjian utang yang tidak melekat dengan Tanggung Jawab Hak. Sebaliknya, proses pengalihan hak atas tanah berdasarkan Jual Beli ke nama kreditur dilakukan untuk mempermudah ketika debitur dinyatakan wanprestasi; proses pengalihan lebih sederhana dan akan langsung jatuh ke nama kreditur tanpa memerlukan penawaran publik. Salah satu tujuan utama UU Agraria Dasar (UUPA) adalah hak gadai, yang merupakan satu-satunya lembaga hak atas jaminan berupa hak atas tanah dan telah menyelesaikan UU Tanah Nasional.

Hak atas tanah secara otomatis dialihkan dari penjual kepada pembeli setelah selesainya jual beli tanah di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) dengan imbalan pembayaran tunai yang telah disepakati. Pengalihan atau pembayaran hak atas jumlah yang disepakati secara bersamaan atau pada hari yang sama tanpa melakukan pembayaran tambahan disebut sebagai pembayaran tunai.¹¹ Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat berupa akta otentik berupa Akta Jual Beli sebagai bukti bahwa memang terjadinya transaksi jual-beli langsung antara para pihak yang uangnya dibayarkan secara tunai kepada pihak yang mengalihkan, nantinya akta ini akan dijadikan dasar proses pendaftaran untuk pengalihan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Contoh kasus yang diteliti adalah terkait sebuah penyelundupan hukum yang dimana para pihak perseorangan sama-sama setuju untuk melakukan perjanjian utang - piutang dengan jaminan Sertifikat hak atas tanah yang kemudian jaminannya ini dibalik nama berdasarkan jual beli ke atas nama kreditur. Hal ini didasari pada rasa kepercayaan antar para pihak untuk memudahkan proses pencairan uang - piutangnya dan nantinya kreditur diminta untuk membantu proses balik nama kembali ke atas nama debitur jika setelah lunas dalam proses perjanjian utang - piutangnya. Perjanjian utang - piutang ini dengan dasar objek jaminan yang dibalik nama ke atas nama kreditur dengan dasar jual beli merupakan sebuah kesalahan yang dimana harusnya dilakukan pemasangan Hak Tanggungan dibanding pengalihan hak atas nama dengan dasar jual beli. Perjanjian jual beli pada dasarnya berbeda dari transaksi langsung tanpa pengaturan pembayaran kembali atau cicilan, berbeda dengan utang yang memungkinkan

⁹Christy, Evie, dkk, "Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Kepailitan", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 22, No. 2, (2020) : 325.

¹⁰Gatot Supramono, *Op.Cit*, hlm. 59.

¹¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 4.

pembayaran kembali jaminan secara bulanan melalui cicilan. Adalah keliru bagi notaris atau pejabat akta tanah yang profesional dalam transaksi utang-kredit untuk menyiapkan Akta Jual Beli bagi pihak-pihak yang terlibat. Pejabat Akta Tanah harus memberitahukan kepada para pihak bahwa hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Agraria Dasar dan Undang-Undang Hipotek, dan harus membuat Hak Hipotek melalui Akta Hipotek (APHT) dan bukan Akta Jual Beli (AJB).

Studi ini meneliti implementasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hipotek dalam skenario di mana hak milik jaminan dialihkan melalui Akta Jual Beli untuk pinjaman, bersama dengan implikasi hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan oleh kesalahan dalam proses utang dan pinjaman pribadi untuk aset yang dijamin dengan sertifikat yang telah dialihkan ke nama lain melalui Akta Jual Beli.

METODE

1. Pendekatan

Dengan menggunakan perspektif regulasi, studi normatif ini meneliti regulasi-regulasi tersebut dan kemudian menghubungkannya dengan permasalahan kontemporer. Sebagai hasilnya, metode regulasi ini berfokus pada pemeriksaan substansi peraturan yang relevan dengan subjek penelitian.¹² Penelitian ini mengkaji Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak-Hak Hipotek dan menggunakan teknik konseptualisasi untuk menganalisis terminologi hukum umum yang menyebabkan kesalahpahaman.

2. Rancangan Kegiatan

Langkah pertama dalam sebuah proyek penelitian adalah perencanaan kegiatan, yang bertujuan untuk mempersiapkan peneliti menghadapi seluruh proses penelitian. Untuk mengatasi isu-isu hukum masa lalu, sekarang, dan masa depan dalam keadaan yang sebanding, studi ini juga disusun dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang relevan. Diperkirakan instalasi ini akan memakan waktu sekitar dua bulan.

3. Ruang lingkup atau objek

Tujuan pembatasan ruang lingkup atau maksud penelitian adalah untuk memusatkan investigasi pada isu yang lebih spesifik. Keputusan ruang lingkup ini juga bertujuan untuk membantu peneliti mengorganisir temuan mereka dan membuat hubungan antar temuan tersebut. Ruang lingkup studi ini terbatas pada pemeriksaan isu-isu validitas hukum bagi pihak-pihak yang menderita kerugian akibat kesalahan dalam proses utang dan piutang individu dengan objek sertifikat agunan yang telah diubah namanya berdasarkan Akta Jual Beli. Studi ini juga berkaitan dengan penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hipotek pada kasus-kasus tersebut dan meneliti aspek dan norma hukum yang saling terkait serta berfokus pada peraturan perundang-undangan terkait.

4. Bahan dan alat utama

Penulis meneliti undang-undang dan peraturan pemerintah yang relevan dengan subjek penelitian ini untuk mengumpulkan data sekunder. Penelitian ini menganalisis teks hukum primer, sekunder, dan tersier sebagai sumber data.

- a. Bahan Hukum Primer, dalam penelitian ini diperoleh dari peraturan perundang-undangan.¹³ Dokumen hukum utama yang digunakan meliputi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai, Peraturan Nomor 3 Tahun 2023 yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perlindungan Tanah, yurisprudensi terkait, dan undang-undang serta peraturan terkait lainnya.
- b. Dokumen hukum sekunder memberikan penjelasan tentang materi hukum dasar dan penjelasan lebih lanjut tentang pokok permasalahan yang dibahas. Sumber hukum sekunder yang digunakan meliputi buku, literatur, artikel ilmiah, tesis, publikasi jurnal hukum, dan materi hukum sekunder relevan lainnya yang terkait dengan subjek yang diteliti dalam penelitian ini. Studi ini

¹²H. Salim Hs. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 87.

¹³*Ibid*, hlm. 16.

menggunakan literatur dan jurnal yang meneliti utang pribadi yang dijamin dengan sertifikat yang diberikan melalui Akta Jual Beli, terkait dengan penegakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hipotek.

- c. Dokumen hukum tersier, dimaksudkan untuk memberikan klarifikasi dan dukungan tambahan tentang dokumen hukum utama dan sekunder. Materi hukum tersier yang digunakan meliputi sumber daya daring untuk mengakses dokumen hukum yang sebelumnya tidak dapat diakses, termasuk kamus hukum seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan lain-lain.
5. Teknik pengumpulan data

Penelitian ini menggunakan analisis dokumen sebagai pendekatan pengumpulan datanya, yang melibatkan pengumpulan dan pemeriksaan undang-undang, peraturan, sumber literatur seperti buku, jurnal ilmiah, studi hukum, kamus, dan materi terkait lainnya yang relevan dengan isu penelitian.¹⁴ Bagian dari studi hukum normatif ini melibatkan para peneliti yang meneliti dokumen-dokumen yang berkaitan dengan utang dan piutang pribadi, di mana jaminan diwakili oleh sertifikat yang dialihkan kepada pihak lain melalui Akta Jual Beli. Pemeriksaan ini juga mengkaji implementasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hipotek, yang akan dikaitkan dengan literatur dan sumber daya tambahan yang berkaitan dengan masalah ini.

6. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Deskripsi operasional variabel penelitian menjelaskan tujuan dan terminologi yang digunakan dalam studi ini, memberikan pemahaman komprehensif tentang konsep-konsep yang sedang diselidiki.¹⁵ Definisi operasional variabel penelitian dalam studi ini adalah sebagai berikut:

a. Keabsahan

Legitimasi diungkapkan dalam beberapa bahasa, termasuk *convalesceren* dan *convalescentie*, yang menunjukkan konsep sinonim dari validasi, legalisasi, ratifikasi, dan pengakuan, sehingga menunjukkan tindakan melegalisasi atau mengesahkan sesuatu. Dalam bahasa Belanda, istilah legitimasi adalah "*rechtmatigheid van het bestuur*," yang menunjukkan penerapan legalitas dalam semua operasi hukum pemerintahan.¹⁶ Oleh karena itu, legitimasi merupakan batasan pasti terhadap semua tindakan. Legitimasi berupaya melindungi hak-hak individu dari perilaku yang melanggar hukum. Kuntjoro Purbopranoto menekankan bahwa dua prasyarat, material dan formal, harus dipenuhi agar legitimasi dapat tercapai. Kondisi material lebih selaras dengan substansi dari putusan hukum yang dirumuskan, sedangkan kondisi formal mempertahankan konstruksi, jangka waktu, dan tujuan dari legitimasi yang ditegakkan.

b. Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah dokumen otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berfungsi sebagai instrumen hukum yang membuktikan perlindungan hak atas tanah.¹⁷ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku.

c. Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa suatu perjanjian terbentuk melalui suatu tindakan tertentu oleh salah satu pihak yang mengidentifikasi diri kepada satu atau lebih orang. Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu situasi di mana satu individu mewajibkan individu lain untuk melaksanakan suatu kegiatan tertentu.¹⁸

d. Utang Piutang

Utang adalah kewajiban yang harus dipenuhi dengan meminjam, baik secara eksplisit dinyatakan maupun tidak, dalam bentuk jumlah uang yang akan diperoleh di masa mendatang sebagai hasil dari kesepakatan antara para pihak, yang wajib dilaksanakan oleh debitur. Surat perintah penagihan adalah tuntutan kreditur yang diajukan kepada debitur, yang meliputi uang, barang, atau jasa sebagaimana ditentukan dalam kesepakatan bersama. Jika debitur gagal

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenada Media, 2019), hlm. 133.

¹⁵Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), hlm. 29.

¹⁶Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 23.

¹⁷Ana Silviana, dkk, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, (2020): 191

¹⁸R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2010), hlm. 84.

memenuhi kewajiban ini, kreditur berhak untuk menyita aset debitur untuk melunasi utang yang belum dibayar.

e. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Hipotek, hipotek merupakan jaminan atas harta benda, yaitu hak atas tanah sebagaimana didefinisikan dalam UU Agraria Dasar (UUPA), yang berfungsi sebagai agunan untuk memenuhi kewajiban keuangan tertentu, sehingga memberikan status preferensial dibandingkan kreditur lainnya. Prof. Boedi Harsono, S.H. menegaskan bahwa hipotek merupakan pengendalian atas hak atas tanah, yang memberikan kreditur kemampuan untuk bertindak terkait harta benda yang digunakan sebagai agunan. Meskipun demikian, hipotek tidak diatur secara fisik atau dilaksanakan melalui cara alternatif, seperti penjualan, sebelum ditetapkan sebagai pelanggaran komitmen.

7. Teknik analisis

Pendekatan yang digunakan adalah analisis kualitatif, yang secara cermat menguraikan fakta-fakta hukum yang relevan dengan materi yang diteliti. Informasi hukum yang dikumpulkan dikategorikan dan dianalisis menggunakan pendekatan interpretatif untuk menjawab isu-isu penelitian. Studi kualitatif ini menghasilkan data deskriptif analitis, yang secara cermat dianalisis dan secara sistematis disusun menjadi uraian berbasis literatur dari data yang dikumpulkan.¹⁹

HASIL

Keabsahan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Proses Utang-Piutang Perorangan Yang Diperjanjikan Dengan Akta Jual Beli

Perjanjian Utang-Piutang adalah salah satu aktivitas ekonomi yang umum dilakukan oleh banyak masyarakat mengingat ekonomi di Indonesia sering kali mengalami kenaikan dan penurunan secara kebutuhan ekonomi. Dengan meningkatnya kebutuhan ekonomi dalam masyarakat maka meningkat pula hal-hal yang dilakukan oleh para masyarakat untuk memperoleh hasil untuk melengkapi kebutuhannya dengan cara membuat usaha ataupun investasi dan lain halnya untuk mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya. Perjanjian penagihan utang diatur oleh Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwa hubungan pinjaman dan peminjaman melibatkan dua pihak, di mana satu pihak menyediakan barang tertentu, baik barang berwujud maupun mata uang, dengan ketentuan bahwa penerima akan mengembalikan jumlah yang setara baik dari segi nilai maupun kondisi.

Para pihak dalam suatu perjanjian utang - piutang memiliki suatu kewajiban ketika membuat sebuah perjanjian utang - piutang yang para pihaknya disebut sebagai kreditur yaitu pihak yang memberikan piutang sedangkan debitur pihak yang berutang dengan memberikan suatu jaminan sebagai kelancaran perjanjian utang - piutang dan menghindari terjadinya cidera janji dalam suatu perjanjian. Jaminan yang disertakan dalam perjanjian pinjaman sangat penting untuk menjamin kepastian hukum. Kejelasan dan kepastian hak yang dijanjikan sangat penting, baik dalam bentuk hipotek maupun perjanjian fidusia. Jaminan ini tidak hanya melindungi kreditur tetapi juga menjamin komitmen debitur untuk memenuhi kewajibannya.²⁰ Kreditur wajib memberikan pinjaman berdasarkan perjanjian utang dan menjaga jaminan yang diberikan oleh debitur, dengan syarat debitur mampu melakukan pembayaran atau memenuhi persyaratan yang ditentukan. Jika debitur gagal bayar, kreditur berhak untuk mengambil kembali jaminan tersebut. Sebaliknya, debitur wajib membayar pokok dan bunga dalam jangka waktu yang ditentukan; jika gagal melakukannya, kreditur berhak untuk mengambil kembali jaminan tersebut.

Perjanjian harus mematuhi prinsip-prinsip yang ditetapkan dalam hukum dan peraturan yang relevan. Premis pentingnya adalah kebebasan berkontrak, yang memungkinkan para pihak untuk secara bebas merumuskan ketentuan perjanjian. Konsep ini memberlakukan batasan untuk memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Akibatnya, konsep ini mewajibkan para pihak untuk memastikan isi perjanjian sesuai dengan standar hukum. Perjanjian dapat dikategorikan menjadi tiga jenis berdasarkan sifat pelaksanaan yang dijanjikan:²¹

¹⁹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 134.

²⁰Amanda, dkk, "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Hutang Piutang dan Jaminan Yang Dijadikan Dasar Jual Beli Tanah", *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 3, No.3, (2024) : 1776

²¹Djaha, Esau. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Penyelesaian Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Utang Piutang", *Jurnal Nalar Keadilan*, Vol. 2, No.2, (2022) : 34.

1. Perjanjian untuk memberikan suatu barang;
2. Perjanjian yang dilakukan berbuat sesuatu;
3. Perjanjian para pihak untuk tidak berbuat suatu hal.

Sertifikat Hak Tanah berfungsi sebagai jaminan dalam perjanjian utang-pinjaman, menawarkan berbagai keuntungan. Beberapa kreditur individu merujuk pada situasi tersebut (misbruik van omstandigheden) dalam perjanjian utang-kredit, menyorotinya kepada debitur untuk memaksimalkan keuntungan dari pelaporan situasi tersebut. Keseimbangan antara para pihak dalam pengaturan utang dan piutang harus memberikan otoritas dan kedudukan hukum yang sama untuk menjamin perlindungan jika terjadi pelanggaran oleh salah satu pihak.

Kredit mencakup ketentuan untuk memperoleh manfaat berdasarkan Undang-Undang Hipotek, yang mewajibkan sertifikat hak milik tanah diformalkan sebagai akta otentik oleh PPAT dalam bentuk Akta Pemberian Hak Hipotek (APHT), kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan objek jaminan, tanpa perlu perubahan nama menjadi nama kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 5 Undang-Undang Hipotek. Jika debitur gagal memenuhi Hak Hipotek, prosedur akan dilakukan melalui Kantor Lelang, di mana jaminan akan dilelang. Hasil lelang akan dialokasikan untuk melunasi utang debitur yang belum dibayar, dengan kelebihan dana dikembalikan kepada debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hipotek.

Pasal 1320 (4) bersamaan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membatasi pengertian kebebasan dengan melarang para pihak untuk membuat perjanjian berdasarkan motif yang tidak sah, yaitu motif yang tidak disetujui oleh hukum, moralitas, atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat berdasarkan alasan atau pembenaran yang dilarang adalah batal.²² Penyalahgunaan keadaan merupakan suatu pelanggaran Undang – Undang dikarenakan dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian untuk mengambil sebuah keuntungan dari pihak lainnya untuk kepentingan dirinya sendiri. Perjanjian itu sendiri bisa langsung dibatalkan jika tidak sesuai dengan aturan Undang – Undang, mengingat Pasal 1321 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa “Tiada kata sepakat yang sah jika kesepakatan tersebut terjadi karena adanya suatu kekhilafan ataupun diperolehnya dengan tindak paksaan ataupun unsur penipuan”. Juga menjadi syarat sah perjanjian telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdato, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan membuat suatu perikatan;
3. Ada hal yang dilakukan atau tidak dilakukan dalam perjanjian;
4. Suatu yang halal tidak melanggar Undang-Undang.

Berdasarkan kronologi kasus gugatan pertama yang terjadi pada Keputusan Nomor 75/Pdt.G/2016/PN, jelas bahwa para pihak membuat perjanjian utang pribadi dengan membubuhkan stempel pada surat tersebut, yang selanjutnya menyebutkan bahwa terdapat objek jaminan berupa sertifikat hak milik sebagai jaminan atas pembayaran kembali tanah debitur kepada kreditur. Jaminan ini, yang tidak dibebani Hak Hipotek, dialihkan ke nama kreditur sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Para pihak membuat perjanjian ini secara sukarela dan tanpa paksaan, dengan adanya unsur kepercayaan dalam membuat pengaturan utang. PPAT tidak mengetahui hal ini, karena para pihak tidak membuat dokumen lain selain Akta Jual Beli dan proses pengalihan nama di Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) tempat jaminan tersebut berada.

Bahwa pengadilan menjatuhkan sebuah putusan bahwa menyatakan dan menetapkan menurut hukum, bahwa Surat Perjanjian Utang Piutang dibawah tangan tertanggal 01 April 2001 yang dibuat diantara Pengugat dengan Tergugat adalah sah. Pengaturan utang antara para pihak harus dianggap melanggar hukum karena adanya cacat hukum, karena objek jaminan yang digunakan dalam perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hipotek. Menurut gagasan perjanjian tersebut, utang yang dijamin dengan agunan berupa sertifikat tanah harus dibebani dengan hipotek, sehingga aset tersebut tetap terdaftar atas nama debitur sekaligus memberikan hak eksekusi kepada kreditur jika terjadi wanprestasi. Ketentuan ini diatur oleh Pasal 8 dan Pasal 10 Undang-Undang Hipotek, yang menetapkan bahwa tanah yang digunakan sebagai agunan tidak memerlukan pengalihan atau pemindahan ke nama kreditur; cukup dibebani dengan Hipotek yang tunduk pada Akta Pemberian Hak Hipotek yang dikeluarkan oleh PPAT.

²²Paparang, Fatmah. “Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak”, Jurnal Hukum Unsrat, *Vol. 22, No.6*, (2016) : 53.

Bahwa pada contoh kasus gugatan kedua dengan Nomor Putusan 45/PDT/2020/PT YYK bahwa pihak debitur mengalami desakan karena posisinya yang sedang sangat membutuhkan pinjaman dari kreditur yang dinamakan kreditur tersebut adalah secara perseorangan dengan menjaminkan sebuah sertifikat hak atas tanah nya sebagai jaminan perjanjian utang-piutang kepada kreditur. Kreditur bersamaan dengan Notaris/PPAT melakukan sebuah penyelundupan hukum dengan cara membuat pihak debitur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (PPJB Lunas) bersamaan dengan Kuasa Mutlak dengan kesepakatan jika debitur dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya kepada kreditur. Pada perjalanannya pihak debitur mengalami sedikit kendala berupa keterlambatan atas pengembalian atau angsuran kepada kreditur yang membuat hutangnya menjadi bengkak. Setelah terjadinya pembengkakan, kreditur mengalihkan sertifikat debitur kepada pihak ketiga dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) di Notaris/PPAT yang sama tempat kreditur membuat PPJB Pelunasan dan Surat Kuasa Mutlak. Pengalihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli didasarkan pada PPJB Pelunasan dan Surat Kuasa Mutlak, yang menjadi dasar pengalihan hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi aset debitur.

Pada contoh kasus tersebut, bahwa syarat kesepakatan tidak terpenuhi secara sempurna karena ada salah satu pihak yang mengalami desakan dan terpaksa menyetujui suatu perjanjian utang piutang tersebut di hadapan Notaris. Adanya paksaan dan kesalahpahaman di antara para pihak menunjukkan bahwa perjanjian ini memiliki cacat dalam kehendak, yang menurut teori kontrak, dapat membuat perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Perjanjian utang ini juga menyimpang dari dasar hukum untuk jaminan yang digunakan dalam perjanjian pinjaman, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hipotek. Pengaturan pinjaman utang, yang dijamin dengan sertifikat hak milik tanah sebagai jaminan, seharusnya dikaitkan dengan Hipotek dan bukan pengalihan kepemilikan kepada entitas lain. Hal ini terjadi sebagai akibat dari tindakan jahat Notaris, yang membantu Tergugat dalam melaksanakan prosedur tersebut meskipun implikasi hukumnya telah dipahami.

Masyarakat melaksanakan pengalihan hak atas tanah dengan membuat kesepakatan. Kesepakatan ini ditandatangani di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Jika ada syarat dalam prosedur jual beli yang tidak terpenuhi, AJB tidak dapat dibuat. Syarat yang tidak terpenuhi tersebut adalah sebagai berikut:²³

1. Pembayaran tidak dapat dilakukan seluruhnya atau secara total;
2. Dokumentasi administratif yang diperlukan tidak memadai.
3. Objek perjanjian tidak boleh dimiliki oleh penjual atau pembeli; dan
4. Tidak ada kesepakatan yang tercapai mengenai penilaian barang yang dipertukarkan.

PPJB terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB Lunas dan PPJB Non-Lunas. PPJB Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli di mana pembeli telah melunasi pembayaran secara tunai, namun sertifikat hak atas tanah tersebut belum dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli oleh PPAT setempat dikarenakan pada sertifikat tersebut masih ada proses seperti Roya atas Hak Tanggungan ataupun lain halnya yang perlu dilakukan oleh PPAT setempat. Sedangkan PPJB tidak lunas ialah dimana pembeli belum melunasi pembayarannya kepada penjual atau dibayarkan secara perbulan atau sesuai dengan perjanjiannya untuk dapat melunasi pembayaran tersebut.²⁴

Akta Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli yang Mengikat tidak dikategorikan sebagai perjanjian utang; melainkan, keduanya dimaksudkan untuk memungkinkan transaksi langsung sertifikat hak milik, dengan pembayaran dilakukan secara tunai antara pihak-pihak yang terlibat. Pasal 1457 KUHP Indonesia mendefinisikan jual beli sebagai kontrak antara penjual dan pembeli, di mana kedua belah pihak dengan sukarela setuju untuk terikat. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli, yang kemudian melakukan pembayaran untuk transaksi tersebut. Penggunaan Akta Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli yang Mengikat sebagai perjanjian utang-kredit akan menimbulkan konsekuensi hukum, karena Akta Jual Beli menunjukkan bahwa sertifikat telah dijual dan kepemilikan telah dialihkan, bukan sebagai bukti terjadinya utang.

Pihak yang mengalami kerugian dari seorang debitur dikarenakan adanya penyalahgunaan atau penyelundupan hukum di dalam suatu perjanjian utang - piutang demi kepentingan ekonomis kreditur, maka debitur bisa mendapatkan perlindungan hukum dan mendapatkan hak-hak yang seharusnya masih miliknya. Debitur dapat melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri dan menjelaskan seluruh kronologis dan juga

²³Cowandy, Christopher Nicolas. "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Jurnal Education And Development*, Vol. 9, No. 4, (2021) : 2.

²⁴*Ibid.*

akta-akta autentik yang dapat mendukung keberlangsungan kronologis agar menyatakan bahwasanya hal tersebut terjadi pada kenyataannya dan tidak berdasarkan cerita semata. Debitur juga bisa mengajukan ganti rugi karena telah kehilangan hak atas tanahnya yang sebelumnya diperoleh dan sudah berpindah kepemilikan dan juga dapat mengajukan haknya dilakukan pengembalian seperti semula. Jika debitur merasa adanya unsur pidana seperti pemerasan dari suatu perjanjian yang dibuat secara sepihak dengan bunga yang sangat tinggi dan juga adanya penipuan yang seharusnya perjanjiannya dibuat berdasarkan suatu hal yang halal atau hal yang tidak melanggar Undang - Undang yang masuk dalam unsur penipuan maka kreditur dapat dilakukan pelaporan atas suatu tindakan pidana.

Penggunaan Akta Jual Beli untuk mengalihkan hak atas tanah yang seharusnya hanya dijadikan jaminan melanggar asas itikad baik, asas keseimbangan, serta bertentangan dengan UU Hak Tanggungan. Jika terbukti bahwa perjanjian ini mengandung unsur cacat kehendak dan ketidakadilan, perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan hak atas tanah milik Para Penggugat dapat dikembalikan kepada mereka sebagai bentuk pemulihan hak dan penegakan hukum yang adil.

Penerapan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kasus Balik Nama Objek Jaminan Yang Dilakukan Berdasarkan Akta Jual Beli.

Jaminan yang diperoleh melalui perjanjian utang melalui perubahan nama tidak dapat dianggap sah secara hukum. Transaksi pinjaman yang menggunakan sertifikat hak milik tanah sebagai jaminan harus mematuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai. Pasal 1 Ayat 1 menjelaskan bahwa Hak Gadai merupakan jaminan yang dibentuk atas hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Agraria, yang bertujuan untuk mempermudah penagihan utang, dengan perlakuan istimewa diberikan kepada kreditur tertentu. Barang yang dialihkan dapat memperoleh kembali haknya dari pemilik sebelumnya dengan memulai proses hukum terhadap orang yang bertanggung jawab atas pelanggaran tersebut, seperti tumpang tindih hukum atau penyelundupan, yang berujung pada putusan yang dapat ditegakkan secara hukum yang mengembalikan hak kepada pemilik aslinya.

Perjanjian utang-kredit antara para pihak telah diajukan ke Pejabat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan Akta Jual Beli guna mengamankan sertifikat hak milik tanah atas nama debitur sebagai jaminan atas utang yang terutang kepada kreditur. Debitur atau PPAT mengakui adanya perbedaan yang timbul dari ketidakpatuhan terhadap peraturan dan ketentuan yang relevan, khususnya mengenai pelaksanaan wewenang atas tanah berdasarkan perjanjian utang-kredit, yang bertentangan dengan undang-undang hipotek. Debitur dapat menghubungi Pejabat Akta Tanah (PPAT) untuk meminta penangguhan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional, meskipun terdapat Akta Jual Beli, untuk memperbaiki kesalahan hukum yang dilakukan oleh kreditur mengenai kewajibannya.

Perjanjian utang-kredit yang dibuat oleh para pihak telah diserahkan kepada PPAT untuk mendapatkan Akta Jual Beli, yang memungkinkan pengalihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas perjanjian utang-kredit yang telah ditentukan sebelumnya. Debitur atau PPAT, ketika menandatangani perjanjian tersebut, menyadari adanya perbedaan atau ketidakakuratan yang bertentangan dengan hukum, khususnya mengenai pengalihan hak atas tanah (perubahan nama) yang berkaitan dengan perjanjian utang-kredit, yang melanggar Undang-Undang Hipotek. Debitur atau PPAT dapat membatalkan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, terlepas dari Akta Jual Beli dan penerbitan nomor mediasi, karena adanya ketidakakuratan hukum yang membuatnya tidak sah.

Jika PPAT mengetahui adanya penyelundupan legal yang dilakukan oleh kreditur dengan debitur, meskipun secara tidak langsung, PPAT dapat menunda pengalihan hak atas tanah. Setelah itu, PPAT akan menghubungi pihak-pihak yang terlibat untuk menjelaskan bahwa prosedur piutang, yang melibatkan penggunaan sertifikat hak milik tanah sebagai jaminan, tidak sesuai dengan Undang-Undang Hipotek. Tujuannya adalah untuk menghindari pengalihan sertifikat hak milik tanah ke nama pemilik sebagai jaminan. Akta Pemberian Hak Hipotek dapat disiapkan oleh PPAT sebagai langkah pertama untuk mendaftarkan hak hipotek di Kantor Pertanahan atas sertifikat hak milik tanah, dan ini hanya dapat terjadi jika sertifikat tersebut sesuai dengan Undang-Undang Tanggung Jawab atas Hak, yang dipastikan PPAT berlaku untuk perlindungan hukum dan keadilan bagi para pihak.

Pembatalan keputusan sah yang dibuat oleh PPAT dapat diselesaikan melalui penegakan hukum, terlepas dari apakah hal itu disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT selama penyusunannya. Terlebih

lagi, pembatalan dapat timbul dari kesalahan atau kelalaian pihak-pihak yang terikat oleh akta asli, yang tidak diungkapkan kepada PPAT, sehingga memicu gugatan dari salah satu pihak.²⁵

Pembatalan akta sah yang dibuat oleh PPAT juga bergantung pada kriteria kontrak yang sah, yaitu keadaan subjektif dan objektif. Pasal 1338 ayat 1 menetapkan bahwa setiap perjanjian yang sah menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat. Dengan demikian, setiap perjanjian yang disahkan oleh para pihak mewujudkan gagasan independensi kontraktual.²⁶

Kecacatan kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) merupakan kekurangan dalam pembuatan perjanjian yang menyebabkan tujuan kesepakatan tidak sempurna. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, suatu kesepakatan dianggap cacat jika diperoleh melalui paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), atau kekhilafan (*dwaling*).²⁷ Karena adanya suatu cacat kehendak di dalam sebuah kesepakatan yang menjadikan perjanjian tersebut harus dibatalkan, maka hal tersebut menjadi salah satu dasar untuk melakukan pembatalan suatu perjanjian sebelumnya yang telah dibuat.

Jika pihak-pihak yang bersangkutan telah melakukan transaksi bersama yang disahkan dengan akta yang dikeluarkan di hadapan notaris, dan tindakan hukum tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka akta PPAT dapat dibatalkan.²⁸ Jika para pihak yang bersangkutan tidak beritikad baik atau masih belum menemukan kesepakatan antara keduanya, salah satu pihak dapat mengajukan permohonan gugatan kepada pengadilan untuk dilakukan pembatalan akta outentik PPAT yang telah diresmikan tersebut. Begitu juga jika akta PPAT tersebut telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan maka jalan satu-satunya adalah melakukan gugatan ke Pengadilan yang nanti Putusan Pengadilan tersebut dijadikan sebagai pemberhentian proses atau pembatalan hasil produk yang dihasilkan dari akta yang telah di daftarkan tersebut.

Collateral (agunan) Jaminan perlu dijadikan agunan untuk memulihkan utang jika terjadi wanprestasi. Agunan yang memiliki Nilai Jual Objek Kena Pajak (NJOP) lebih tinggi daripada jumlah kredit sering diminta dari debitur. Salah satu contohnya adalah sertifikat hak milik tanah. Tujuan mendasar dari agunan adalah untuk menjamin kreditur bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman atau kredit sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit. Tidak peduli siapa yang secara fisik memiliki suatu barang—hak kepemilikan (*droit de suite*) suatu janji pada dasarnya melekat pada barang tersebut. Salah satu peraturan perundang-undangan yang menjelaskan hal ini secara eksplisit adalah Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang Tanggung Jawab atas Hak atas Tanah dan Objek yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT): “Hak Tanggungan akan mengikuti objeknya dalam kepemilikan siapapun objeknya berada.”²⁹

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pengaturan Hak Gadai mengatur pengaturan utang-kredit yang menggunakan sertifikat kepemilikan properti sebagai jaminan. PPAT didefinisikan sebagai otoritas publik yang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berwenang untuk membuat dan mengesahkan akta-akta otentik yang berkaitan dengan Hak Gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 4. Akta Pemberian Hak Gadai (APHT) adalah dokumen resmi PPAT yang mendefinisikan Hak Gadai, termasuk objek jaminan, nilai jaminan, identitas para pihak, dan informasi penting lainnya. Dokumen ini digunakan untuk mengamankan pembayaran kewajiban dan untuk mendaftarkan hak gadai di Kantor Pertanahan. Akibatnya, semua kewajiban, termasuk Akta Jual Beli, Perjanjian Jual Beli yang Mengikat, Surat Kuasa Jual Beli, dan lain-lain, menjadi batal demi hukum kecuali secara khusus dibuat untuk membantu proses perjanjian. Notaris/PPAT juga terlibat dalam suatu pembuatan suatu akta outentik yang telah dijelaskan, jika Notaris/PPAT juga melakukan suatu penyelundupan atau penyalahgunaan hukum maka Notaris/PPAT selaku pembuat akta outentik juga turut bersalah atas adanya pelanggaran Undang – Undang tersebut.

²⁵Emha Ainun Rizal, “*Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Di Hadapannya*”, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2022), hlm.72.

²⁶Lastuti Abubakar, “*Transaksi Derivatif di Indonesia – Tinjauan Hukum Tentang Perdagangan Derivatif di Bursa Efek*”, (Bandung: Books Terrace & Library, 2009). hal 68

²⁷Hadi, dkk, “Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)”, *Jurnal Res Justitia*, Vol. 2, No.2, (2022) : 419.

²⁸Habib Adjie, “*Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014). hlm. 95.

²⁹Denny Nugraha, “Perlindungan Hukum Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Berupa Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beeserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, Tesis, Program Studi Ilmu Hukum, (Bandung : Universitas Pasundan, 2020), hlm. 9-10

Hak gadai hanya dapat diberikan kepada Sertifikat Hak Milik Tanah yang diterbitkan oleh sistem Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional. Hak tanah lainnya, seperti Surat C, Girik, dan Vorponding, tidak memenuhi syarat untuk dijadikan hak gadai. Jaminan untuk sertifikat hak milik juga dapat berupa perjanjian kredit-utang yang telah diselesaikan secara independen, artinya tanpa bantuan dari bank. Sertifikat hak milik tanah yang dijadikan jaminan untuk pinjaman mungkin tetap akan dikenai hak gadai. Seseorang atau badan hukum yang bertindak sebagai kreditur didefinisikan sebagai pemegang hak gadai berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Hak Gadai, yang mengatur hal ini.

Sertifikat hak milik tanah yang dibebani Hak Gadai dapat dihapus Hak Akuntansi atau Hak Gadainya melalui Surat Pernyataan dari kreditur, yang menunjukkan bahwa jaminan tersebut tidak lagi terkait dengan hutang, yang biasa disebut Roya untuk Hak Gadai. Sertifikat hak milik tanah yang dialihkan kepada kreditur sebagai jaminan untuk perjanjian hutang dikenakan pajak, khususnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Biaya Pengadaan Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang besarnya cukup besar, karena berfungsi sebagai bukti perpajakan atas pengadaan dan pengalihan sertifikat hak milik tanah antara para pihak. Bersamaan dengan itu, Roya untuk Hak Gadai tidak memerlukan pembayaran pajak kepada Negara, seperti PPh atau BPHTB; hanya memerlukan pembayaran Pendapatan Negara Non-Pajak (PNBP) sebagaimana ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tujuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Kredit Perumahan Elektronik Terpadu adalah untuk menyederhanakan pelayanan kredit perumahan, membuatnya lebih transparan, mengurangi birokrasi, dan membuatnya lebih efektif secara umum. Modifikasi terhadap protokol pemberian Hak Hipotek diberlakukan sebagai dasar untuk platform terkomputerisasi yang terpadu. Setelah diterbitkannya peraturan ini, pendaftaran barang jaminan hipotek akan mengalami kemajuan pesat dalam teknologi berbasis elektronik; dengan demikian, ketentuannya adalah sebagai berikut:³⁰

1. Pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik ialah perseorangan/badan hukum yang disebut sebagai kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas untuk mengurus Hak Tanggungan;
2. Perseorangan ataupun badan hukum harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem Hak Tanggungan Elektronik dengan syarat;
 - a. Memiliki domisili;
 - b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - c. Pernyataan yang menyatakan akan pemenuhan segala persyaratan dan kriteria persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
 - d. Syarat lain-lainnya yang akan ditentukan oleh Kementerian yang bersangkutan.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Konsep publisitas berdampak signifikan terhadap pengaturan jaminan antara kreditur dan peminjam. Konsep ini tidak hanya mengikat pihak-pihak yang berkontrak tetapi juga pihak ketiga, sehingga menetapkan tanggung jawab untuk mematuhi jaminan. Konsep ini penting karena sifatnya yang mengikat, dan jaminan, seperti hipotek, secara hukum didasarkan pada pasal yang mewajibkan semua dokumen publik untuk menetapkan hak atas jaminan tersebut. Penerapan prinsip publisitas melalui pendaftaran di Kantor Pertanahan akan menetapkan hak milik.³¹

Sertipikat Elektronik sudah mulai terealisasi di beberapa Badan Pertanahan Nasional, namun belum semua daerah sudah terealisasi perubahan dari Sertipikat Analog (Buku) menjadi Sertipikat Elektronik yang fisiknya hanyalah 1 lembar kertas dengan barcode pada kertas tersebut yang nantinya dapat di scan melalui aplikasi yang sudah terintegrasi dengan Badan Pertanahan Nasional yaitu Sentuh Tanahku. Sertipikat Elektronik ini keabsahannya melalui barcode yang tertera dan juga pemilik sertipikat dapat melihat seripikatnya yang sudah masuk dalam list kepemilikan sertipikat pada aplikasi Sentuh Tanahku dengan terlebih dahulu mendaftarkan data dirinya dan melakukan verifikasi menggunakan Nomer Induk Kependudukan Kartu Tanda Penduduk (NIK KTP). Dalam proses melakukan verifikasi kita dibutuhkan untuk melakukan tanda tangan secara digital serta melakukan swafoto untuk nantinya akan diverifikasi oleh Pusat Data dan Informasi Badan Pertanahan Nasional (PUSDATIN BPN).

³⁰Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Jurnal Notarie, Vol. 3, No.1*, (2020) : 156-157.

³¹*Ibid.*

Terdapat perubahan di beberapa daerah masih belum tertata dengan baik sistemasi pendaftaran tanahnya, masih banyak sekali objek bidang tanah yang belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan setempat yang menjadikan perubahan ini terbilang agak sulit untuk dilakukan oleh masyarakat. Begitupula pemilik sertipikat hak atas tanah juga sebagian banyak dimiliki oleh beberapa orang yang terbilang cukup berumur yang juga terbilang kurang paham akan perkembangannya teknologi, hal ini juga menjadi salah satu kendala dalam perubahan menjadi Sertipikat Elektronik, namun karena adanya sistemasi elektronik ini menjadi lebih cepat dan mudah ketika diperlukan suatu proses nantinya dikemudian hari.

Kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat elektronik sekarang nama pemiliknya berdasarkan data kependudukan catatan sipil yang datanya telah dicocokkan dengan data kependudukan, berbeda dengan sertipikat manual yang berupa buku terkadang masih mengalami kesalahan dalam pencetakan nama, terkadang dalam kepemilikan sertipikat tersebut disebutkan nama lahir atau nama orang tua nya yang menjadikan rumit pendaftaran tanahnya. Jika, dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat elektronik dan ditemukan adanya kesalahan nama, tanggal dan tempat lahir serta yang berhubungan dengan data kependudukan maka harus terlebih dahulu diurus untuk keaslian data kepemilikan agar dikemudian hari tidak menjadi sengketa tanah.]

Sertifikat Hak Milik Tanah Elektronik diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah berdasarkan UU Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), khususnya Pasal 6, sehingga tidak menimbulkan kesulitan pembuktian. Keabsahannya tidak lagi menghadapi keberatan, karena telah ditegaskan oleh Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Kementerian telah menggunakan tanda tangan elektronik berbasis kode hash dan kode QR, yang diamankan oleh Badan Siber dan Kriptografi Nasional (BSSN), untuk mengurangi risiko pelanggaran data dan memverifikasi keaslian.³²

SIMPULAN

1. Pasal 1320 KUHP Indonesia dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hipotek harus dipenuhi oleh perjanjian utang-kredit yang menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan. Hal ini untuk memastikan bahwa jaminan tersebut terlindungi secara hukum dalam segala situasi, termasuk yang mungkin timbul di masa mendatang. Dalam perjanjian utang-kredit, perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum jika salah satu pihak memberikan jaminan sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan tujuan sertifikat tanah tersebut, dan kemudian, menurut Akta Jual Beli, kepemilikan diubah menjadi atas nama kreditur atau orang lain. Karena hal ini bukan masalah hukum atau tindakan yang tidak sesuai dengan hukum, hal ini melanggar persyaratan Pasal 1320 KUHP Indonesia dan dapat dilihat sebagai upaya penyelundupan hukum untuk mempermudah masalah jika debitur tidak mampu membayar utang melalui proses lelang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hipotek.
2. Jika debitur menemukan penyelundupan legal atau ketidaksesuaian dalam sertifikat hak milik tanah yang dialihkan ke nama kreditur, mereka dapat mengajukan gugatan untuk membuka pembatalan legal. Jika disetujui, utang tersebut akan dianggap batal demi hukum, dan sertifikat hak milik tanah akan dikembalikan kepada pemilik aslinya. Proses ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hipotek. Jika objek jaminan belum digunakan, maka harus dijadikan jaminan sesuai dengan Undang-Undang Hipotek, dan syarat-syarat perjanjian utang harus direvisi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abubakar, Lastuti. *“Transaksi Derivatif di Indonesia-Tinjauan Hukum Tentang Perdagangan Derivatif di Bursa Efek”*. Bandung: Books Terrace & Library, 2009
- Adjie, Habib. *“Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT”*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007
- Atmadjaja, Djoko Imbawani. *“Hukum Perdata”*. Malang: Setara Press, 2016
- Bahsan, M. *“Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia”*. Jakarta : Rejeking Agung, 2002
- Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987
- Hs, H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013

³²*Ibid*, hlm. 216.

Ikhlassul Daffa Wicaksana, Muhammad Eka Armaniato, Muhamad Mahmur: *Analisis Yuridis Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perjanjian Utang-Piutang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*

Komaruddin. *Ensiklopedia Manajemen*. Jakarta: Bina Aksara, 1994
Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Prenada Media, 2019
Muhammad, Abdul Kadir. “*Hukum Harta Kekayaan*”, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994
R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermedia, 2010
Sudarsono. “*Kamus Hukum Perjanjian*”. Jakarta : Rineka Cipta, 2007
Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
Supramono, Gatot. *Perjanjian utang piutang*. Jakarta : Kencana, 2014
Tirtodiningrat. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*. Yogyakarta : Gerai Pustaka, 2001

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Jurnal

Amanda, dkk. “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Hutang Piutang dan Jaminan Yang Dijadikan Dasar Jual Beli Tanah”. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah, Vol. 3, No.3, (2024) : 1776*

Anugawati, Hizma Meidi, dkk. “Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Utang Piutang”. *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 5, (2021) : 39*

Christy, Evie, dkk. “Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Kepailitan”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 22, No. 2, (2020) : 325*

Cowandy, Christopher Nicolas. “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal Education And Development, Vol. 9, No. 4, (2021) : 2*

Djaha, Esau. “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Penyelesaian Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Utang Piutang”, *Jurnal Nalar Keadilan, Vol. 2, No.2, (2022) : 34*

Hadi, dkk, “Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)”, *Jurnal Res Justitia, Vol. 2, No.2, (2022) : 419*

Imanda, Nadia. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, *Jurnal Notarie, Vol. 3, No.1, (2020) : 156-157*

Paparang, Fatmah. “Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak” *Jurnal Hukum Unsrat, Vol. 22, No.6, (2016) : 53*

Silviana, Ana, dkk. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”. *Law, Development & Justice Review, Vol. 3, No. 2, (2020): 191*

Tesis

Nugraha, Denny. “Perlindungan Hukum Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Berupa Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beeserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, *Tesis, Program Studi Ilmu Hukum, Bandung : Universitas Pasundan, 2020*

Rizal, Emha Ainun. “Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Di Hadapannya”. *Program Studi Kenotariatan, Program Magister, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2022*