

IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH KETIKA PEMILIK SERTIFIKAT TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (Studi Kasus Putusan 27/Pdt.G/2023/PN Png dan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Ngb)

Irma Apriani¹, Kristi. W. Simanjuntak², Akhmad. Faqih. Mursid³

^{1,2,3}Universitas Muhammadiyah Sorong

dlfmak157@gmail.com

ABSTRACT; *Legal implications of a land sale and purchase agreement carried out underhand on the process of changing the name of the land ownership certificate, especially in situations where the seller's whereabouts are unknown or has died. Underhand transactions still often occur in society for practical reasons, but cause problems when the administrative process of changing the name at the Land Office cannot be continued without a deed of sale and purchase from the PPAT. This study uses a normative legal method and a case study approach based on Decision Number 27/Pdt.G/2023/PN Png and Decision Number 44/Pdt.G/2023/PN Ngb. The results of the study show that a land sale and purchase agreement carried out underhand remains valid under civil law if it meets the requirements for a valid agreement in Article 1320 of the Civil Code. However, the absence of the seller means that the buyer cannot meet the formal requirements for changing the name on the certificate. In this condition, the buyer must take legal action through the courts to obtain a decision that has permanent legal force as a basis for replacing an authentic deed. Court decisions function as an alternative solution in accommodating the social reality of society that has not been fully integrated with the formal land law system.*

Keywords: *Land Sale and Purchase, Private Agreements, Certificate Change of Name, PPAT, Court Decisions.*

ABSTRAK; Implikasi hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan terhadap proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah, khususnya dalam situasi ketika penjual tidak diketahui keberadaannya atau telah meninggal dunia. Transaksi di bawah tangan masih sering terjadi di masyarakat karena alasan praktis, tetapi menimbulkan permasalahan ketika proses administrasi balik nama di Kantor Pertanahan tidak dapat dilanjutkan tanpa akta jual beli dari PPAT. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan pendekatan studi kasus berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Png dan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Ngb. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah secara bawah tangan tetap sah menurut hukum perdata jika memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, absennya penjual menyebabkan pembeli tidak dapat memenuhi syarat formil untuk balik nama

sertifikat. Dalam kondisi ini, pembeli harus menempuh jalur hukum melalui pengadilan untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pengganti akta otentik. Putusan pengadilan berfungsi sebagai solusi alternatif dalam mengakomodasi realitas sosial masyarakat yang belum sepenuhnya terintegrasi dengan sistem hukum pertanahan formal.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Perjanjian Bawah Tangan, Balik Nama Sertifikat, PPAT, Putusan Pengadilan.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena mengandung aspek ekonomi, sosial, dan budaya. Kepemilikan dan penguasaan tanah bukan hanya sebagai penopang kehidupan, tetapi juga sebagai simbol status sosial, identitas kultural, serta sumber daya ekonomi yang berperan besar dalam pembangunan nasional. Di banyak wilayah, terutama yang masih memegang teguh sistem hukum adat, tanah juga dianggap sebagai warisan leluhur yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga nilai spiritual dan historis. Oleh karena itu, permasalahan tanah sering kali menimbulkan konflik apabila tidak dikelola secara tepat dan adil. Dalam konteks sistem hukum Indonesia yang menggabungkan hukum adat dan hukum barat, pengaturan pertanahan mencerminkan upaya untuk mengakomodasi kedua sistem tersebut, baik dalam hal kepemilikan maupun peralihan hak atas tanah. Hukum adat mengedepankan prinsip komunalitas dan hubungan kekerabatan, sementara sistem hukum barat lebih menekankan pada kepastian hukum melalui bukti tertulis dan prosedur administrasi yang formal. Ketika kedua sistem ini tidak diselaraskan dengan baik, maka dapat menimbulkan ketegangan, kebingungan hukum, dan celah dalam perlindungan hak.

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, negara mewajibkan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 dan dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan dari sistem ini adalah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, meminimalisasi sengketa, serta memudahkan transaksi dalam kegiatan ekonomi yang berkaitan dengan tanah. Salah satu prinsip utama yang ditekankan adalah bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan secara resmi

di kantor pertanahan. Hal ini penting agar setiap transaksi dapat terdokumentasi secara sah dan menjadi bagian dari sistem informasi pertanahan nasional.

Namun demikian, realitas di lapangan sering kali menunjukkan ketidaksesuaian antara aturan hukum dan praktik masyarakat. Terutama di daerah pedesaan, jual beli tanah masih banyak dilakukan secara bawah tangan, hanya disaksikan oleh aparat desa atau kepala dusun, tanpa melalui prosedur formal sebagaimana diatur oleh undang-undang. Motif dari praktik ini bisa beragam, mulai dari kurangnya pemahaman hukum, biaya administrasi yang dianggap mahal, hingga akses yang terbatas terhadap PPAT atau kantor pertanahan. Secara keperdataan, transaksi tersebut tetap dianggap sah apabila memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, dalam sistem pertanahan nasional, transaksi semacam ini menjadi persoalan serius karena tidak dapat dijadikan dasar untuk balik nama sertifikat hak milik. Akibatnya, banyak masyarakat yang terjebak dalam ketidakpastian hukum atas tanah yang secara *de facto* mereka kuasai.

Permasalahan menjadi semakin rumit ketika penjual dalam transaksi tersebut meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya. Dalam kondisi demikian, pembeli tidak dapat menghadirkan pihak yang berwenang untuk menandatangani akta jual beli resmi, sehingga proses balik nama menjadi terhambat. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan kerentanan terhadap sengketa kepemilikan tanah di masa mendatang, apalagi jika ada pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut, baik ahli waris dari penjual maupun pihak ketiga. Dua contoh nyata dari situasi ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Png dan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN NgB. Kedua perkara ini menunjukkan bahwa pembeli yang beritikad baik dan telah menguasai tanah selama bertahun-tahun terpaksa menempuh jalur hukum melalui gugatan ke pengadilan guna memperoleh kepastian hukum. Dalam hal ini, pengadilan memegang peranan penting untuk menggantikan peran PPAT dalam menilai keabsahan transaksi dan menerbitkan putusan sebagai dasar yuridis untuk pencatatan peralihan hak atas tanah. Putusan pengadilan tersebut menjadi dasar hukum formal yang sah untuk dilakukan balik nama di kantor pertanahan, sehingga hak pembeli terlindungi secara hukum.

Fenomena ini menjadi cerminan adanya celah antara hukum yang ideal dan kenyataan sosial. Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 membuka ruang pembuktian

alternatif melalui putusan pengadilan, sebagai bentuk adaptasi hukum terhadap kondisi masyarakat. Mekanisme ini memberikan solusi dalam situasi di mana prosedur normal tidak dapat dijalankan. Namun demikian, jalur ini tentu tidak ideal karena memerlukan waktu, biaya, dan proses pembuktian yang kompleks. Oleh karena itu, diperlukan analisis mendalam mengenai efektivitas mekanisme ini, serta upaya penguatan regulasi dan edukasi masyarakat agar tidak terjadi kekosongan hukum yang merugikan pihak-pihak yang beritikad baik dalam memperoleh hak atas tanah secara sah dan terlindungi. Pemerintah juga perlu memperkuat fungsi penyuluhan hukum di tingkat desa agar masyarakat memahami pentingnya prosedur hukum formal dalam jual beli tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan **metode yuridis normatif**, yaitu pendekatan yang menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, asas-asas hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah norma-norma hukum yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan prosedur balik nama sertifikat tanah ketika salah satu pihak, yaitu penjual, tidak diketahui keberadaannya.

Selain itu, Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah **pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach)**.

- a. *Pendekatan perundang-undangan* digunakan untuk mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. *Pendekatan konseptual* dilakukan dengan menelaah konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah, keabsahan akta di bawah tangan, dan hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Png Dan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Ngb Mengenai Pemilik Sertifikat Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Atau Telah Meninggal Dunia

Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, setiap proses peralihan hak atas tanah harus melalui mekanisme formil sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dalam praktik, masih banyak terjadi transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, terutama di wilayah-wilayah terpencil, dengan alasan efisiensi, kedekatan emosional antara para pihak, atau ketidaktahuan terhadap hukum. Permasalahan menjadi kompleks ketika pihak penjual dalam transaksi tersebut meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya, sehingga tidak mungkin lagi dilakukan pembuatan akta otentik oleh PPAT.

Keadaan serupa terdapat dalam dua perkara yang menjadi fokus penelitian, yaitu Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Png dan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Ngb. Dalam kedua perkara tersebut, hakim menghadapi kenyataan bahwa para penggugat telah melakukan transaksi jual beli tanah secara bawah tangan dan menguasai objek tanah selama bertahun-tahun secara damai. Namun karena transaksi tidak didokumentasikan melalui akta PPAT dan keberadaan penjual tidak diketahui, para penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas sertifikat tanah yang masih terdaftar atas nama penjual. Dalam kondisi demikian, pengadilan harus menilai sah atau tidaknya transaksi perdata yang dilakukan, dan apakah cukup layak dijadikan dasar administratif untuk balik nama.

Dalam pertimbangannya, hakim merujuk pada Pasal 1866 KUH Perdata yang menyebutkan alat bukti yang sah, yaitu tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam hal ini, para penggugat mampu menghadirkan bukti berupa kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, serta kesaksian dari aparat desa dan warga sekitar yang menyatakan bahwa penggugat telah menguasai tanah tersebut secara nyata. Bukti-bukti ini menjadi dasar keyakinan hakim bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara para pihak, meskipun tidak dalam bentuk akta otentik. Lebih jauh, hakim juga mempertimbangkan asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*) dan perlindungan terhadap

pihak yang beritikad baik. Dalam hukum perdata, prinsip ini dikenal melalui asas *pacta sunt servanda*, yang menekankan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata). Dengan demikian, meskipun tidak dalam bentuk akta notariil, perjanjian jual beli yang dibuat secara tertulis di bawah tangan dan disertai penguasaan fisik tanah oleh pembeli tetap dapat diakui keabsahannya sepanjang syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi.

Majelis hakim dalam kedua putusan tersebut mengambil posisi bahwa proses administrasi pertanahan yang tidak dapat dipenuhi bukan merupakan kesalahan penggugat, tetapi disebabkan oleh keadaan luar biasa, yakni tidak diketahuinya keberadaan penjual. Dalam kerangka ini, Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan ruang hukum bahwa dalam hal tertentu, apabila akta tidak dapat diperoleh, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, pengadilan dapat bertindak sebagai pengganti PPAT dalam menetapkan kepemilikan hak atas tanah.

Putusan tersebut memiliki nilai preseden penting dalam praktik hukum agraria karena menunjukkan bahwa pengadilan dapat memberikan keadilan substantif yang tidak dapat dipenuhi melalui jalur administratif biasa. Hal ini juga mengedepankan prinsip *access to justice*, yaitu memberikan akses hukum kepada warga negara untuk melindungi hak-haknya secara sah di hadapan hukum. Dalam konteks tersebut, hakim tidak hanya menjadi pelaksana peraturan, tetapi juga penafsir dan penggali nilai keadilan di masyarakat.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Png dan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Ngb, dapat disimpulkan bahwa meskipun peralihan hak atas tanah secara hukum agraria di Indonesia secara formal mensyaratkan akta otentik dari PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, praktik jual beli tanah di bawah tangan yang masih marak terjadi—khususnya di wilayah terpencil—tetap dapat memperoleh pengakuan hukum melalui mekanisme peradilan. Dalam kedua perkara tersebut, pengadilan memberikan pengakuan terhadap perjanjian jual beli di bawah tangan yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran, surat

pernyataan, dan keterangan saksi, serta penguasaan tanah oleh pembeli secara damai dan berkelanjutan.

Hakim menilai bahwa keterlambatan atau ketidakmungkinan untuk membuat akta otentik bukan karena kelalaian pihak penggugat, melainkan karena keadaan luar biasa, yakni tidak diketahuinya keberadaan penjual atau telah meninggal dunia. Dalam konteks ini, Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan dasar hukum bagi pengadilan untuk menetapkan peralihan hak atas tanah melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, pengadilan dapat bertindak sebagai substitusi administratif dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak keperdataan warga negara.

Putusan-putusan ini menunjukkan bahwa hakim tidak semata-mata menerapkan hukum secara tekstual, melainkan juga mempertimbangkan asas keadilan, prinsip kepercayaan, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Hal ini sejalan dengan asas pacta sunt servanda dan prinsip access to justice dalam sistem hukum modern, yang menempatkan pengadilan sebagai benteng terakhir dalam mewujudkan keadilan substantif, terutama ketika jalur administratif tidak lagi dapat memberikan solusi yang efektif.

Akibat Hukum Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Apabila Penjual Telah Meninggal Dunia Atau Tidak Diketahui Keberadaannya Sebagaimana Dalam Kedua Putusan Tersebut

Salah satu syarat dalam proses balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan adalah kehadiran kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli, serta dokumen akta jual beli dari PPAT. Apabila syarat ini tidak dipenuhi karena penjual telah meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya, maka prosedur balik nama secara administratif menjadi tidak dapat dilakukan. Ketentuan ini tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 37 ayat (1) yang mengatur bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Akibat hukum dari kondisi ini adalah pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat, meskipun secara nyata ia telah menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Hal ini menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah dan membuka kemungkinan terjadinya sengketa di masa yang akan datang. Dalam

kondisi demikian, pembeli dianggap tidak memiliki legal standing secara administratif, karena nama yang tercantum dalam sertifikat masih atas nama pemilik sebelumnya.

Solusi untuk mengatasi hal tersebut yaitu, pembeli memiliki dua jalur hukum yang dapat ditempuh. Pertama, adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk memperoleh penetapan sebagai pemilik sah atas tanah yang dibeli. Jika gugatan dikabulkan, maka putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai pengganti akta PPAT untuk balik nama. Jalur ini secara eksplisit diakomodasi oleh Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa dalam hal peralihan hak tidak dapat dibuktikan dengan akta, maka dapat dibuktikan dengan putusan pengadilan yang telah inkraacht.

Alternatif kedua adalah melalui permohonan pensertifikatan hak atas tanah berdasarkan penguasaan fisik dalam jangka waktu tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Ketentuan ini memberikan kesempatan kepada pihak yang telah menguasai tanah lebih dari 20 tahun secara terus-menerus dan damai untuk mengajukan permohonan sertifikat hak milik tanpa harus melibatkan penjual. Namun, permohonan ini hanya dapat diterima jika tidak terdapat pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut dan penguasaan dilakukan secara terbuka serta tidak dalam sengketa.

Meskipun kedua jalur tersebut tersedia secara hukum, keduanya memerlukan proses verifikasi dan pembuktian yang ketat. Pembeli harus dapat membuktikan penguasaan fisik tanah melalui bukti-bukti tertulis maupun saksi yang dapat menjelaskan riwayat transaksi dan penguasaan tanah. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan tetap akan melakukan klarifikasi dan penelitian terhadap permohonan balik nama berdasarkan putusan pengadilan atau penguasaan fisik, untuk memastikan tidak ada hak pihak lain yang dilanggar.

Dengan demikian, akibat hukum dari tidak diketahui keberadaannya penjual atau penjual telah meninggal dunia sangat signifikan terhadap proses balik nama. Meskipun perjanjian jual beli sah secara perdata, ketidakterpenuhinya syarat formil berupa akta PPAT menyebabkan pembeli tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya. Oleh sebab itu, solusi hukum melalui pengadilan menjadi jalan keluar yang

paling memungkinkan agar hak pembeli dapat diakui secara sah dalam sistem administrasi pertanahan nasional

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. **Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan** tetap sah secara perdata jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata dan didukung bukti penguasaan serta saksi. Namun, karena tidak dibuat oleh PPAT dan penjual tidak hadir, **balik nama tidak dapat dilakukan secara administratif biasa**. Dalam situasi ini, **putusan pengadilan dapat menjadi dasar sah untuk balik nama**, sesuai Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.
- b. **Ketidakhadiran atau wafatnya penjual** menghambat proses balik nama sertifikat karena tidak dapat dibuat akta jual beli oleh PPAT. Untuk mengatasinya, pembeli dapat menempuh dua jalur: **menggugat ke pengadilan** untuk pengakuan sebagai pemilik sah, atau **mengajukan pengakuan hak atas dasar penguasaan fisik lebih dari 20 tahun secara terus-menerus dan damai**. Kedua jalur ini menuntut pembuktian kuat dan menunjukkan peran pengadilan sebagai penghubung antara norma hukum dan realitas masyarakat.

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan, terdapat beberapa saran penting untuk mendukung Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Ketika Pemilik Sertifikat Tidak Diketahui Keberadaannya.

- a. **Masyarakat** disarankan untuk **tidak melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan**, karena meskipun sah secara perdata, perjanjian tersebut tidak bisa dijadikan dasar balik nama di Kantor Pertanahan. Transaksi sebaiknya dilakukan melalui **PPAT** untuk memperoleh **akta otentik** sebagai syarat sah peralihan hak.
- b. Bagi yang sudah terlanjur melakukan transaksi di bawah tangan, terutama jika **penjual tidak diketahui atau telah meninggal**, disarankan untuk **mengajukan gugatan ke pengadilan** agar mendapat putusan hukum sebagai dasar balik nama.

Penting untuk menyiapkan **bukti kuat** seperti kwitansi, surat pernyataan, dan kesaksian.

- c. **Pemerintah dan instansi terkait** seperti Kementerian ATR/BPN disarankan untuk **meningkatkan edukasi hukum agraria**, khususnya di wilayah terpencil, serta mempertimbangkan **legalisasi terbatas** terhadap transaksi lama yang memenuhi prinsip keadilan.
- d. **Akademisi dan praktisi hukum** diharapkan terus mendorong **kajian reformasi hukum pertanahan** yang responsif terhadap realitas sosial, agar hukum tidak hanya normatif tapi juga menyelesaikan persoalan praktis masyarakat.
- e. **Kantor Pertanahan** disarankan tetap berhati-hati namun juga **adaptif** terhadap permohonan balik nama berdasarkan **putusan pengadilan**, dengan mempertimbangkan penguasaan tanah secara damai dan tidak disengketakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2008. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Surabaya: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Rifai. 2020. *Permasalahan Balik Nama Sertifikat Tanah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Fuady, Munir. 2019. *Hukum Tanah dan Sertifikat*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Gunawan Widjaja. 2003. *Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Gunawan Widjaja. 2003. *Seri Hukum Bisnis: Hukum Perikatan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Harahap, Yahya. 2009. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irawan Soerodjo. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jimly Asshiddiqie. 2014. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Maria S.W. Sumardjono. 2008. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Maria S.W. Sumardjono. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Komnas HAM & HuMa.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Alumni.
- Sigit Riyanto. 2021. *Peran PPAT dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Soepomo, R. 1980. *Hukum Perdata Adat Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2004. *Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, R. & R. Tjitrosudibio. 2005. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R. 2003. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti. Subekti, R. 2004. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Intermasa
- Subekti, R. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramit
- Subekti, R. 2007. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, Teguh. 2004. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2005. *Perihal Jaminan Utang*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*. Jakarta: Penerbit Alumni.