

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG
DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH MENURUT PASAL 1457
KUHPERDATA¹**

Oleh : Hendryan Thendean²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, dapat disimpulkan: 1. Dalam jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jual-beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, permasalahan yang dihadapi hanya soal pembuktian di dalam persidangan nanti. 2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

Kata kunci: Jual beli, tanah, tanpa akta,

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Grees Thelma Mozes, SH, MH; Daniel F. Aling, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101763

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan Jual-Beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).³

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat. Yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada KUH Perdata akan tetapi dapat pula dengan perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti setelah dibayar lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya.⁴

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis

³ *Ibid.* Hal. 550

⁴ K. Wantijk Saleh, *Loc. cit*

yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?

C. Metode Penelitian

Di dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penulisan dengan cara penelitian kepustakaan, yaitu dengan cara "meneliti bahan pustaka" atau yang dinamakan penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.⁵

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum. *Openbaar Ambtenaar* berarti pejabat yang bertugas

membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.⁶

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lain dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itukadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa. Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.⁷

Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746). Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani

⁵Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3.

⁶John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 53.

⁷Purwahid Patrik., *Loc. Cit.*

pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada didalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997. Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.⁸

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/ dipasang "Papan Pengenal PPAT", agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

B. Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli, agar Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti

Akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun, setidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat

dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Dalam kasus ini, pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi, tentu membawa konsekuensi hukum yaitu⁹:

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiel yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian sita jaminan dapat dihapuskan, sita jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari parapihak.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah. Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.

Namun demikian, Majelis Hakim memutuskan dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah. Meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰

⁸ Muhammad Abdul Kadir, *Op.Cit.*, hal. 103.

⁹ Purwahid Patrik., *Op. Cit.*, hal. 12

¹⁰ *Ibid.* Hal. 15

Dalam kasus ini, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusannya: Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jayaatas, nama Benuar Gusti Mukmimin Bachsin, seharga Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995.

Menurut penulis jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).¹¹

Sangat dimungkinkan terjadi sengketa antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP No. 10 tahun 1961, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual-beli tanah didasarkan atas kesepakatan harga dan tanah yang menjadi objek jual-beli meskipun jual-beli dilakukan dibawah tangan, terutama hal ini dulu berlaku atas tanah yang berstatus hukum adat.

Sekarang timbul masalah berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 pemindahan hak baik dalam bentuk jual-beli dilakukan didepan PPAT, dan oleh karena itu dibuat akta PPAT. Dengan demikian telah terjadi saling bertentangan antara

¹¹ Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1984, hal. 79-80

yurisprudensi dengan ketentuan hukum perundang-undangan. Tidak selamanya asas *Statue Law Prevail* atau undang-undang lebih didahulukan dibanding yurisprudensi ditegakkan apabila terjadi pertentangan antara undang-undang dengan Yurisprudensi.

Dalam hal-hal tertentu secara kaustik, yurisprudensi yang dipilih dan dimenangkan dalam pertarungan pertentangan nilai hukum yang terjadi. Mekanisme yang ditempuh oleh hakim memenangkan yurisprudensi terhadap suatu peraturan pasal perundang-undangan dilakukan melalui pendekatan¹²:

- 1) Didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum.
Untuk membenarkan suatu sikap dan tindakan bahwa yurisprudensi lebih tepat dan lebih unggul nilai hukum dan keadilannya dari peraturan pasal undang-undang, mesti didasarkan atas "kepatutan" dan "perlindungan kepentingan umum". Hakim harus menguji dan menganalisis secara cermat, bahwa nilai-nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang bersangkutan jauh lebih potensial bobot kepatutannya dan perlindungannya terhadap kepentingan umum dibanding dengan nilai-nilai yang terdapat dalam rumusan undang-undang. Dalam hal ini agar dapat dilakukan komparasi analisis yang terang dan jernih, sangat dibutuhkan antisipasi dan wawasan profesionalisme. Tanpa modal tersebut sangat sulit seorang hakim berhasil menyingkirkan suatu pasal undang-undang.
- 2) Cara mengunggulkan Yurisprudensi melalui "*Contra Legem*"
Jika hakim benar-benar dapat mengkonstruksi secara komparatif analisis bahwa, bobot yurisprudensi lebih potensial menegakkan kelayakan dan perlindungan kepentingan umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Berbarengan dengan itu hakim langsung melakukan tindakan "*contra legem*" terhadap pasal-pasal undang-undang yang bersangkutan. Disebabkan nilai bobot

¹² Saleh Adiwinata., *Op. Cit.*, hal. 85

yurisprudensi lebih potensial dan lebih efektif mempertahankan tegaknya keadilan dan perlindungan kepentingan umum, undang-undang yang disuruh mundur dengan *caracontra legem*, sehingga yurisprudensi yang sudah mantap ditegakkan sebagai dasar dan rujukan hukum penyelesaian perkara.

- 3) Yurisprudensi dipertahankan dengan melenturkan peraturan perundang-undangan.

Cara penerapan lain dalam masalah terjadinya pertentangan antara yurisprudensi dengan ketentuan perundang-undangan¹³:

- a) Tetap mempertahankan nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi; dan
- b) Berbarengan dengan itu, ketentuan pasal perundang-undangan yang bersangkutan diperlunak dari sifat imperatif menjadi fakultatif.

Memang ada kemiripan cara ini dengan tindakan *contra legem*, tetapi adaperbedaan. Penerapan *contra legem* pasal yang bersangkutan disingkirkan secara penuh. Keberadaan pasal itu didalam perundang-undangan sama sekali tidak ada. Lain halnya dengan tindakan mempertahankan yurisprudensi yang dibarengi dengan tindakan memperlunak pasal perundang-undangan. Dalam hal ini yurisprudensi tidak secara penuh meleparkan nilai yang terkandung dalam pasal, tetapi hanya diperlunak dari sifat imperative menjadi bersifat fakultatif.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jual-beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, permasalahan yang dihadapi hanya soal pembuktian di dalam persidangan nanti.
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat

mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

B. Saran

1. Oleh karena pelaksanaan Jual-beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual kepada pembeli tanah. Di mana dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dibuktikan dengan Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT.
2. Akan tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT yang pada akhirnya akan menimbulkan masalah atau sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Muhammad Kadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

¹³Paulus, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, 1995.

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Adiwinata, Saleh, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1984.
- A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, *Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan.*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003.
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*,: Alumni, Bandung, 2005.
- M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Paulus, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, 1995.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta, 1979
- _____. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Alumni, Bandung, 1984.
- Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI -Press), Jakarta, 1986.
- Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1977.
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*.: Mandar Maju, Bandung 2011.
- Peraturan Perundang-undangan dan Jurnal Ilmiah**
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Surat Penetapan Pengadilan Negeri Nomor Perkara 220/Pdt.G/2006/PN.Bks
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Sumaryono. *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.