

# Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/Pn Smg)

<sup>1</sup>Lisa Wulandari\*, <sup>2</sup>Arpangi

<sup>1,2</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Dosen Fakultas  
Hukum Universitas Islam Sultan Agung

\*Corresponding Author:

[lisawulandari00@gmail.com](mailto:lisawulandari00@gmail.com)

## Abstrak

Dalam KUHPerdara Pasal 1457 menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Bilamana salah satu dari pihak melakukan wanprestasi maka transaksi tersebut dinyatakan batal/tidak sah. Tetapi disini kasusnya jual beli sudah sah dilakukan tetapi janji dari penjual tidak kunjung terlaksana dan penjual tidak dapat ditemukan keberadaannya, jadi pihak pembeli melakukan gugatan ke pengadilan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa, mendeskripsikan serta memberikan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah. Penelitian yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan yang berhubungan dengan faktor yuridis dan faktor normatif. Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli terhadap yang dilakukan atas jual beli hak atas tanah dapat disimpulkan (1) pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang dibelinya; (2) pihak pembeli mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya; (3) atas putusan hakim pihak penjual terbukti salah dan harus tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut. Sehingga pengadilan memberikan kuasa seperlunya kepada pembeli untuk mengajukan proses permohonan balik nama melalui KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG. Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli, Jual Beli Hak Milik

## Abstract

Article 1457 of the Civil Code states that buying and selling is an agreement in which one party binds himself to submit an object, and the other party pays the promised price. If one of the parties defaults, the transaction is declared void/invalid. But here the case is that the sale and purchase has been legally carried out but the promise from the seller has not been fulfilled and the seller's whereabouts cannot be found, so the buyer takes a lawsuit to the court. The purpose of this study is to analyze, describe and provide legal protection for buyers against the sale and purchase of land rights. The research conducted in writing this thesis is a normative juridical research, using an approach related to juridical factors and normative factors. Based on the results of the research above regarding legal protection for buyers against those carried out on the sale and purchase of land rights, it can be concluded that (1) the buyer gets legal protection for the land he buys; (2) the buyer gets legal certainty on the land he bought; (3) the seller's judge's decision is proven wrong and must submit and obey the decision. So that the court gives the necessary power to the buyer to submit the application for transfer of name through the OFFICE OF AGRARIAN AND SPATIAL / NATIONAL LAND AGENCY OF SEMARANG CITY. Key words: Legal Protection, Buyers, Buying and Selling Property Rights

## 1. PENDAHULUAN

Jual beli pada umumnya dilakukan dengan perjanjian atau lebih sering disebut dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang sifatnya nyata, yaitu penyerahan barang-barang yang diperjanjikan untuk memenuhi syarat-syarat adanya suatu perjanjian. Artinya jika telah dibuat suatu perjanjian tetapi dalam prakteknya barang belum diserahkan kepada pembeli, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 jual beli adalah: *“suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”* Dalam Hukum Agraria disebutkan bahwa Hukum Pertanahan Nasional didasarkan pada Hukum Adat, yang menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Pertanahan Nasional. Hukum adat di sini adalah hukum adat yang telah di *sanner*, artinya hukum adat tidak bertentangan dengan hukum nasional. Jual beli tanah dilakukan dengan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk obyek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur didalam undang-undang hukum dan peraturan. Artinya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah harus tunduk pada aturan-aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, maka ia tidak bisa bebas untuk berbuat. demikian, bila ia terikat oleh ketentuan hukum yang mengatur hak atas tanah.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>1</sup> Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Kenyataannya dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak terjadi 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 kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit orang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah yang masih atas nama pemilik lama tanah milik pemilik lama (penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari banyak sekali permasalahan yang muncul dalam hal tanah seperti pada saat akan dilakukan peralihan nama, penjual telah meninggal dunia atau tidak diketahui pembeli yang akan mendaftarkan haknya di kantor pertanahan setempat. Seperti yang terjadi terhadap Slamet Mulyono yang telah ingkar janji/wanprestasi kepada Kho Inawatia Kosasih atas jual beli tanah yang mana Slamet Mulyono berjanji akan segera menindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT dalam waktu yang tidak terlalu lama. Namun ternyata Slamet Mulyono tidak menepati janji tersebut sehingga Kho Inawatia Kosasih melayangkan gugatan ke pengadilan.

## 2. METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian dengan pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang berhubungan dengan faktor yuridis dan faktor normatif. Faktor yuridis disini adalah menganalisis Perundang-Undangan dan Peraturan-peraturan yang sudah di inventarisir untuk mengetahui Peraturan Perundang-Undangan tersebut terhadap pelaksanaan perlindungan pembeli dalam jual beli tanah terhadap asas-asas hukum terkait.

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang mana maksudnya mendeskripsikan dan memberikan gambaran serta menganalisis pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam hukum yang telah berlaku. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk bisa dilakukan pengalisan dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum. Sumber Data pada penelitian ini data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data adalah cara-cara yang digunakan untuk mengumpulkan data. Alat pengumpulan data dari penelitian ini adalah Studi Kepustakaan. Studi Kepustakaan adalah memperoleh dan mengumpulkan data penelitian dengan cara mempelajari buku-buku atau literatur serta mengakses internet yang berkaitan dengan perlindungan pembeli dalam jual beli tanah. Studi Kepustakaan ini diharapkan untuk mendapatkan teori-teori atau konsep-konsep dan informasi lain serta pemikiran konseptual yang berupa Peraturan Perundang-undangan.

Analisis data merupakan tahap pengumpulan data yang akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga bisa digunakan untuk menjawab suatu permasalahan. Analisis data dilakukan secara deduktif yakni mengambil kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum kepada permasalahan yang sedang dihadapi. Analisis yang digunakan berupa analisis yang menggunakan teori-teori hukum, prinsip-prinsip hukum, kaidah-kaidah hukum yang bertujuan untuk menemukan sebuah preskripsi. Analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif normatif yakni data yang diperoleh sudah terkumpul kemudian disusun secara sistematis dan logis, yang mana kemudian di analisis untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang sedang diteliti.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada tanggal 18 Oktober 1985 Penggugat telah membeli sebidang tanah bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang bersertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas  $\pm 85\text{m}^2$  yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat (Slamet Mulyono) dengan batas-batas . Utara : Bekas Yasan, Barat : Bekas Yasan, Timur : M.48, Selatan : Jalan Petelan Tengah yang dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan di bawah tangan bermeterai pada tanggal 18 Oktober 1985 dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual dengan harga Rp. 85.000 000. (Delapan puluh lima juta rupiah) dan uang pembayaran telah dibayar lunas oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat secara tunai, dengan janji dan Tergugat akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di PPAT dalam waktu yang tidak terlalu lama. Tanah dan bangunan tersebut kini telah dikuasai oleh Penggugat Sejak ditandatangani Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan dibawah tangan bermetersi cukup tertanggal 18 Oktober 1985 sampai sekarang. Penggugat sekarang berkeinginan untuk membalik nama tanah tersebut yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi atas nama Kho Inawati Kosasih. Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari kemanamana keberadaan Tergugat, akan tetapi Tergugat sampai sekarang keberadaannya tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dengan pasti di seluruh wilayah Hukum Republik Indonesia sehingga usaha baik Penggugat mencari Tergugat untuk diajak menindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT atas jual beli tanah dan bangunan yang bertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas  $\pm 185\text{m}^2$  yang tedetak di. Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan

Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah tidak pernah berhasil sampai sekarang. Dengan tidak diketemukannya Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dan bangunan tersebut yang bersertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas  $\pm 85\text{m}^2$  yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah maka jalan satu-satunya yang terbaik bagi diri Penggugat adalah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang. Dengan digugatnya Tergugat yang telah lalai menindaklanjuti atas jual beli tanah tersebut diatas, maka dapat diharapkan oleh Penggugat dengan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Semarang tersebut dapat dipergunakan oleh Penggugat untuk memohon balik nama tanah yang bertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas  $\pm 85\text{m}^2$  yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi atas nama Kho Inawati Kosasih melalui Kantor Agraria Dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Menurut pendapat penulis apa yang dilakukan oleh Penggugat adalah tindakan yang benar, karena penggugat sudah membayar lunas uang pembelian dibawah tangan bermaterai. Hanya saja Tergugat yang telah ingkar janji untuk menindaklanjuti pembuatan Akta Jual Beli di PPAT, jadi penggugat sudah melakukan tindakan yang benar.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dengan menggunakan studi kasus putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor perkara 372/Pdt.G/2020/PN/Smg, Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi saja, namun dapat melalui cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu : a) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkatperangkat desa disini juga sebagai saksi b) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa; c) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela; d) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut. Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum". "Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum". "Menurut Satjipto Rahardjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. "Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. "Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang." Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subyek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya. Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun

hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahakan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukumperdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuatperjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.P Parlindungan. 1990. Konversi Hak-hak Atas Tanah. Bandung. Mandar Maju.
- Abdul Wahab Khallaf, Kaidah-kaidah Hukum Islam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Adrian Sutedi, 2006, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya. Jakarta. Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2007, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta.Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. Hukum Pertanahan. Jakarta. Prestasi Pustaka.
- Ashofa Burhan, 2000, Metode Penelitian Hukum, Jakarta. Rineka Cipta.
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II). 1971. Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta. Jambatan.
- Boedi Harsono, 2003, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan. Jakarta. Djambatan.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, penerbit balai pustaka Jakarta 1989
- Chairum, Pasaribu, Suhwardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqih Muamalah, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto. Hak Atas Tanah & Peralihannya, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- G. Kartasapoetra. 1986. Masalah Pertanahan di Indonesia. Jakarta. PT. Bina Aksara.
- H.M. ARBA, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta , 2017.

- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram min Adillatil Ahkam*, Terj. Harun Zen dan Zaenal Mutaqin, Jabal, Bandung, 2012.
- Ibnu Mas'ud, dan Zainal Abidin, *Fiqh Mazhab Syafi'i*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2005. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media.
- MSudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Study Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penangannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Poerwodaeminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1993.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1993. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, C. V Andi Offset, Yogyakarta, 2010.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UH Press, Yogyakarta, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2014.
- Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Soediikno Mertokusumo. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka.
- Syaikh Muhammad bin Jamil dan Syaikh Khalid Syayi', *Hukum Rokok dalam Timbangan Al-Qur'an, Hadis, dan Medis*, Pustaka Imam Nawawi, Jakarta, 2009.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, PT Fajar Inter pratama Mandiri, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group. Jakarta. 2005.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).