



Wanprestasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Berakibat pada Proses Balik Nama (Studi Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY)

Nindy Budiartie Permani Putri

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya

Abstract

Received: 01 Mei 2024

Revised: 08 Mei 2024

Accepted: 15 Mei 2024

Default or breach of promise is an event where one party does not adequately complete its obligations in the engagement. For example, the legal case in Decision Number 347/Pdt.G/2022/PN SBY is a case of default in the sale and purchase of land, which was originally carried out with an agreement under the hand. In this case, the seller did not fulfill his promise to be present to sign the Deed of Sale and Purchase in front of a Notary / PPAT which resulted in the Buyer having difficulties in processing the transfer of land rights. The problem discussed is how legal protection for land buyers who will transfer the name of the land rights if the seller defaults in the sale and purchase of land under the hand and what factors are considered by the judge in making a decision on the case of default in the sale and purchase of land under the hand which results in the process of transferring the name. The author uses a normative research method that aims to collect written legal sources by reviewing previous laws and publications. With the results of the discussion, namely that the form of legal protection against buyers of land rights due to buying and selling under the hand can be done repressive legal protection efforts, namely legal protection that leads to efforts to resolve disputes. And in Decision Number 347/Pdt.G/2022/PN SBY the Judge decided the case on the basis of Article 125 paragraph (1) HIR, that the Panel of Judges granted the Plaintiff's claim by verstek.

Keywords: *default, agreement, land, rights, protection.*

(*) Corresponding Author: nindy.budiartie333@gmail.com

How to Cite: Putri, N. B. P. (2024). Wanprestasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Berakibat pada Proses Balik Nama (Studi Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY). <https://doi.org/10.5281/zenodo.11473216>.

PENDAHULUAN

Dalam masyarakat, cara yang paling umum untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli hak atas tanah. Dalam penggunaannya yang umum, kata "jual beli" mengacu pada seseorang yang dengan sengaja membayar sejumlah uang tertentu untuk menerima barang yang diinginkan. Kemudian, berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan ketika penjual berjanji untuk memberikan hak atas tanah sengketa kepada pembeli, dan pembeli berjanji untuk memberikan kepada penjual jumlah yang diperjanjikan secara tunai.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), yang menyatakan bahwa: "perpindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penghasilan dalam perseroan, dan perbuatan hukum lainnya untuk mengalihkan hak, kecuali



pemindahan hak melalui pelelangan, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Menurut Pasal 1867 KUHPdata, pembuktian tertulis harus dalam tulisan otentik atau tulisan di bawah tangan. Oleh karena itu, apabila masyarakat membuat suatu perjanjian dapat dilakukan baik dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan, yang akan dijadikan bukti di pengadilan jika salah satu pihak lalai menjalankan kewajibannya sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Tulisan-tulisan yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, pendaftaran-pendaftaran, surat-surat urusan rumah tangga, dan surat-surat lain yang dibuat tanpa campur tangan penguasa umum, hal tersebut dianggap sebagai perbuatan di bawah tangan menurut KUHPdata Pasal 1874. Akta-akta di bawah tangan tidak memberikan jaminan hukum, sehingga pembuatan mereka rentan terhadap perjanjian jual beli tanah jika salah satu pihak ingkar janji di kemudian hari.

Masyarakat masih seringkali melaksanakan kegiatan jual beli tanah dengan cara di bawah tangan yang hanya ditunjukkan dengan dokumentasi kwitansi tunai secara lengkap sebagai bukti bahwa telah terjadi kegiatan jual beli. Upaya hukum yang dilakukan semata-mata dengan bukti kwitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris antara penjual dan pembeli, tentunya akan sangat merugikan pembeli jika sampai terjadi suatu permasalahan. Hal ini karena pembeli tidak memiliki kepastian hukum atas status hukum peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Secara normatif menunjukkan bahwa sertipikat yang dibeli tidak ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan karena tidak dibuat di hadapan PPAT meskipun tanah tersebut telah diserahkan kepada pembeli.

Hak atas tanah tetap harus beralih secara sah dari penjual kepada pembeli melalui suatu peralihan yuridis, yaitu suatu cara hukum lain (balik nama). Pengalihan yuridis (balik nama) ini berupaya untuk mengesahkan hak-hak pembelian sebagai pemilik tanah yang baru. Sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi permasalahan karena peralihan hak atas tanah telah dilakukan secara sah. Kepastian hukum diharapkan dapat menjamin peralihan sertifikat hak atas tanah dalam praktik jual beli tanah saat ini. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah yang menyangkut jual beli, penukaran, atau hibah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kejelasan hukum mengenai status tanah.

Namun, suatu perjanjian mungkin tidak selalu berfungsi seperti yang dimaksudkan oleh para pihak. Masalah wanprestasi merupakan salah satu yang sering muncul dalam jual beli tanah. Wanprestasi atau ingkar janji adalah peristiwa atau situasi dimana salah satu pihak tidak menyelesaikan tugas atau prestasinya dalam perikatan secara memadai. Misalnya kasus hukum dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY adalah kasus wanprestasi dalam jual beli tanah yang semula dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan .

Kegiatan jual beli tanah dilakukan oleh R. HERTANTIONUGROHO sebagai Penjual dan SUTIKNO sebagai Pembeli pada tanggal 5 April tahun 1991. Obyek jual belinya yaitu sebidang tanah Petok Nomor 1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas $\pm 200 M^2$, atas nama R. HERTANTIONUGROHO yang terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya

Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Objek jual beli tersebut disepakati kedua pihak dengan harga Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana kwitansi yang telah ditandatangani kedua pihak. Kemudian pada tanggal 11 Mei 1991 R. HERTANTIONUGROHO sebagai Penjual menandatangani surat perjanjian/ikatan jual beli tanah serta menyerahkan surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor 1363 Persil 8 Klas tanah D.III dan berjanji untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Kemudian beberapa hari setelah itu Penjual menyerahkan pisik Obyek Jual Beli kepada SUTIKNO sebagai Pembeli. Pada tahun 1999, saat SUTIKNO sebagai Pembeli bermaksud untuk meminta R. HERTANTIONUGROHO sebagai Penjual untuk menghadap PPAT guna melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama obyek jual beli, ternyata R. HERTANTIONUGROHO sudah pindah tempat dan sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi siapa dan dimana tempat tinggal sanak familinya. Meskipun telah puluhan tahun mencari keberadaannya, namun keberadaan dan tempat tinggalnya tidak dapat ditemukan, baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia. Sehingga SUTIKNO sebagai Pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 5 April 2022 dengan maksud memohon dinyatakan sah secara hukum jual beli antara penggugat dan tergugat, serta memberi kuasa kepada Penggugat, untuk dan atas nama Tergugat, untuk mengurus balik nama dan/atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT.

Berdasarkan kasus di atas dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi karena pihak penjual yang tidak memenuhi janjinya untuk hadir dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT. Perihal perbuatan pihak penjual tersebut mengakibatkan pihak Pembeli kesulitan untuk proses pengurusan balik nama hak atas tanah karena perjanjian yang dibuat hanya melalui akta di bawah tangan, serta objek jual beli yang masih tanah petok belum bersertifikat Hak Milik. Karena adanya uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan kajian hukum dengan judul “Wanprestasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Berakibat Pada Proses Balik Nama”. Penulisan melakukan penelitian ini dengan tujuan sebagai berikut : 1) Mengetahui dan memahami perlindungan hukum jika terjadi wanprestasi jual beli tanah di bawah tangan yang berakibat pada proses balik nama. 2) Menganalisis dan memahami pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi jual beli tanah di bawah tangan yang berakibat pada proses balik nama

METODE

Penulis menggunakan metode penelitian normatif untuk penelitiannya. Tujuan dari penelitian hukum normatif adalah untuk mengumpulkan sumber bahan hukum tertulis dengan meninjau undang-undang dan publikasi sebelumnya. Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (*statu apporoach*), pendekatan konsep (*konceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan pengumpulan data ini menggunakan metodologi metode kepustakaan, yang mencakup kajian buku-buku, literatur tentang kekuatan dan proses hukum, dan yurisprudensi yang relevan dengan konflik hukum yang melibatkan jual beli properti secara pribadi.

Metode analisis data disusun dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian, kemudian dianalisis secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan bagaimana bahan-bahan hukum secara keseluruhan telah diseleksi sesuai dengan pokok bahasan sehingga diperoleh gambaran yang teratur dan jelas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan hakim dalam membuat putusan kasus wanprestasi jual beli tanah di bawah tangan yang berakibat pada proses balik nama

Hakim adalah aparaturnegara yang melaksanakan kekuasaan kehakiman sesuai dengan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 1 angka 5, 6, 7, dan 9. Menurut Pasal 1 angka 5 disebutkan bahwa :”*Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya pada lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada peradilan khusus yang berada di lingkungan peradilan tersebut.*”

Pertimbangan hakim menurut UU Kekuasaan Kehakiman adalah pandangan atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib memberikan pertimbangan atau tanggapan tertulis terhadap masalah yang sedang dipertimbangkan, yang merupakan bagian dari putusan.

Hakim adalah personifikasi peradilan, dalam memutus suatu perkara, seorang hakim harus memiliki moral dan integritas yang tinggi, serta kemampuan intelektual, agar dapat mencerminkan rasa keadilan, menjamin kepastian hukum, dan mampu memberikan manfaat bagi masyarakat. Menurut Pasal 53 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman bahwa hakim bertanggung jawab atas ketetapan dan keputusan yang diambilnya saat meninjau dan memutus perkara. Dan Penetapan serta pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat pandangan hukum hakim berdasarkan penalaran dan landasan hukum yang tepat dan sesuai.

Hal ini merupakan landasan hukum bagi seorang hakim untuk menyelesaikan suatu perkara, yang harus dilandasi oleh berbagai faktor yang dapat diterima oleh semua pihak dan tidak menyimpang dari standar hukum yang berlaku, yang disebut sebagai pertimbangan hukum atau *legal reasoning*. Membentuk dan menyusun pemikiran hukum atau *legal reasoning* harus tepat, metodis, dan ditulis dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar. Bahkan seorang hakim dapat melakukan penemuan berdasarkan aspek dan metode penafsiran hukum apabila pertimbangan hukumnya lengkap, memuat fakta peristiwa, fakta hukum, rumusan fakta hukum, penerapan norma hukum, baik dalam hukum positif, hukum adat, yurisprudensi maupun teori hukum, dan lain-lain.

Legal reasoning sangat membantu hakim untuk memeriksa saat menyelesaikan kasus. Seorang hakim harus memperhatikan sebelum mengeluarkan putusan dan menghindari berkembangnya kasus baru akibat putusan tersebut. Putusan harus final dan tidak membuka pintu untuk kasus lebih lanjut. Tugas hakim tidak hanya sebatas memberikan putusan tetapi juga termasuk melaksanakannya. Dalam perkara perdata, hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha

semaksimal mungkin untuk mengatasi segala rintangan guna mewujudkan peradilan yang sederhana, cepat, dan murah (Martokusumo 2002b).

Salah satu tugas dan kewajiban hakim adalah meneliti, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang ada dalam masyarakat. Hal ini menjadi bahan yang dianalisis dalam rangka pengambilan keputusan hukum. Ditunjukkan pula bahwa seorang hakim dapat melakukan penemuan hukum atau *rechtvinding* dalam menjalankan tugasnya.

Menurut Pasal 5 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman, hakim dan hakim konstitusi wajib menyelidiki, mencermati, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang ada dalam masyarakat. Hal ini mengandung arti bahwa jika aturan hukum tidak berlaku atau aturannya tidak jelas, seorang hakim harus memiliki kompetensi dan kemauan untuk menemukan hukum (*rechtvinding*). *Rechtvinding* merupakan proses pembentukam hukum oleh hakim/pejabat penegak hukum lainnya dalam penerapan norma umum pada kejadian hukum konkrit, yang hasilnya dijadikan landasan untuk mengeluarkan putusan.

Pertimbangan suatu perkara, hakim harus mempertimbangkan kebenaran hukum, kebenaran filosofis, dan sosiologis. Dasar hukum yang digunakan untuk menentukan apakah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku disebut sebagai kebenaran yuridis. Kebenaran filosofis mengandung arti bahwa seorang hakim harus menilai apakah ia telah melakukan dan bertindak seadil-adilnya dalam mengadili suatu perkara. Faktor sosiologis mengandung arti bahwa seorang hakim harus menilai apakah putusannya akan berdampak buruk dan berpengaruh terhadap masyarakat, dengan kata lain seorang hakim harus membuat keputusan yang adil dan masuk akal dengan mempertimbangkan implikasi hukum dan sosial.

Hukuman yang dijatuhkan kepada pelaku harus memperhitungkan kesalahan yang dilakukan. Ini didasarkan pada asas kesalahan. Parameter pemidanaan dalam suatu putusan menyimpang dari dua landasan fundamental, yaitu konsep legalitas masyarakat dan asas bersalah yang merupakan asas kemanusiaan (Martokusumo 2002b).

Dalam tulisan ini, penulis menganalisis faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang berakibat pada proses balik nama dengan study kasus berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 314/Pdt.G/2022/pn Sby.

a. Identitas Para Pihak

Pada proses persidangan perdata wanprestasi jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam gugatan, terdapat para pihak yang berperkara antara lain:

SUTIKNO, Tempat / Tanggal lahir : Magetan, 01-01-1959, Umur 63 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Warga Negara Indonesia, Alamat Medayu Utara 5/26, RT.005 RW.009, Kel. Medokan Ayu Kec. Rungkut, Kota Surabaya, Pekerjaan Karyawan Swasta, yang memberikakan Kuasa kepada RAFI DIKRIA QUROISY, S.H dan LUQMANUL HAKIM, S.H., M.Kn., Para Advokat yang berkedudukan dan berkantor hukum pada “RAFI & PATNERS”, beralamat di Jl. Pancawarna 7.1 No.12, Kota Baru Driyorejo, Kabupaten Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Melawan

R. HERTANTIONUGROHO, Alamat : Dahulu diketahui beralamat di Jalan Panjangjiwo Gang V/21, RT 4 RW 1 Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal dan keberadaannya termasuk Ahli Warisnya, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

Gugatan merupakan suatu tuntutan yang diajukan penggugat berkaitan dengan permasalahan perdata antara dua pihak yang diajukan kepada Pengadilan Negeri setempat. Menurut Prof Sudikno Mertokusumo mendefinisikan gugatan sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain.

Dalam suatu perkara perdata biasanya terdapat dua pihak yang berkepentingan yaitu Penggugat dan Tergugat. Kedua pihak ini dapat secara langsung berperkara di Pengadilan atau dapat diwakilkan oleh kuasa khusus (*advokat*) maupun kuasa *insidential* (hubungan keluarga). Para pihak dalam perkara perdata dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Pihak material, yaitu Penggugat dan Tergugat yang merupakan pihak yang memiliki kepentingan langsung.
2. Pihak formal, yaitu Penggugat, Tergugat, dan Kuasa Hukum yang merupakan pihak yang beracara di Pengadilan.
3. Turut Tergugat, yaitu pihak yang tidak menguasai objek perkara namun akan terikat dengan adanya putusan hakim (Asikin 2015).

Terdapat macam-macam gugatan yang diajukan oleh Pengadilan yaitu Gugatan Perbutan Melawan Hukum (*onrechtmatige vordering, unlawful claim*), Gugatan Ingkar Janji (*wanprestasi*), Gugatan Bantahan atau Gugatan Perlawanan dan gugatan atau perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga atau disebut *Derden Verzet*.

Perkara Putusan Nomor 314/Pdt.G/2022/PN Sby, gugatan yang diajukan termasuk dalam gugatan ingkar janji (*wanprestasi*). Gugatan Wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Dalam gugatan wanprestasi penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar. Kita dapat melihat Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa "*penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian mulai diwajibkan, jika debitur meskipun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perjanjian tersebut. , atau jika sesuatu harus diberikan atau hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang melebihi waktu yang ditentukan.*"

Pengajuan gugatan pihak Penggugat harus dapat menggambarkan alasan-alasan gugatannya. Dasar gugatan dalam surat gugatan disebut dengan Posita. Posita tersebut harus jelas dan mendukung tuntutan (*Petitum*) penggugat. Setiap peristiwa atau kejadian yang mendukung hubungan hukum diuraikan secara kronologis dan sistematis sehingga isi tuntutan mudah dipahami. Cara yang demikian ini memudahkan pengadilan dalam menilai apakah dasar gugatan penggugat merupakan sebab yang menjadi alasan penggugat untuk mohon dikabulkan isi tuntutan atau gugatannya. Isi tuntutan atau gugatan juga harus diuraikan secara jelas berdasarkan kronologis berdasarkan sistematis

sehingga setiap kalimat tuntutan diharapkan dapat diterima oleh pengadilan (Hasan 2015).

b. Tentang Perkara

R. HERTANTIONUGROHO selanjutnya disebut sebagai Tergugat dan SUTIKNO selanjutnya disebut sebagai Penggugat. Pada tanggal 5 bulan April tahun 1991, Tergugat menawarkan sebidang tanah miliknya kepada Penggugat dan terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli sebidang tanah tersebut. Objek Jual beli tersebut adalah sebidang tanah milik Tergugat sebagai pemilik yang sah dibuktikan dengan surat keterangan objek pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas $\pm 200 M^2$, atas nama R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat), yang terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya (didalam SPPT-PBB tertulis Medayu Utara V).

Objek jual beli tersebut dibeli Penggugat dengan harga Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan dibayar lunas oleh Penggugat dengan bukti kwitansi tanggal 5-4-1991 yang ditandatangani oleh Tergugat (R.HERTANTIONUGROHO) sebagai Penjual dan Penggugat (SUTIKNO) sebagai Pembeli. Kemudian pada tanggal 11 mei 1991, Tergugat menandatangani surat perjanjian/ikatan jual beli tanah serta menyerahkan surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas $\pm 200 M^2$, atas nama R. HERTANTIONUGROHO. Tergugat juga berjanji untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Beberapa hari setelah itu Tergugat menyerahkan fisik objek jual beli yang dimaksud kepada Penggugat dan setelah itu Penggugat bersama keluarga membangun tanah tersebut dan menempati Objek Jual Beli dimaksud sebagai tempat tinggal selama bertahun-tahun tanpa ada keberatan dari pihak lain. Kemudian pada tahun 1999, Penggugat berniat untuk meminta Tergugat untuk menghadap PPAT agar dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama objek jual beli, namun ternyata Tergugat sudah pindah tempat dan sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi siapa dan dimana tempat tinggal sanak familinya. Meskipun telah puluhan tahun Penggugat mencari keberadaan Tergugat, namun keberadaan dan tempat tinggal Tergugat tidak dapat ditemukan, baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia.

Karena Penggugat tidak dapat menemukan tempat tinggal dan keberadaan Tergugat, sedangkan Penggugat sudah membeli dengan membayar lunas dan telah menguasai Obyek Jual Beli tersebut dengan itikad baik selama bertahun-tahun tanpa adanya masalah, maka Penggugat membuat gugatan pada Pengadilan Negeri Suarabaya dengan memohon Pengadilan untuk menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dimaksud dinyatakan sah secara hukum, dan berkenan untuk menetapkan memberikan kuasa kepada Penggugat, untuk dan atas nama Tergugat, untuk mengurus balik nama dan/atau tanda tangan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah serta bangunan rumah, dimaksud dalam surat keterangan obyek

pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas $\pm 200 M^2$, atas nama R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat) kepada Penggugat, yang terletak di Medokan ayu, Kec,Rungkut, Kotamadya Surabaya berdasarkan kwitansi tanggal 5 April 1991 serta surat perjanjian/ikatan jual beli tanah tanggal 11 Mei 1991 yang ditandatangani oleh R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat) sebagai penjual dan Penggugat (SUTIKNO) sebagai pembeli.

c. Proses Persidangan

Pada saat hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat datang bersama Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat tidak datang di persidangan, dan tidak menyuruh wakilnya yang sah datang menghadap ke persidangan. Ketidakhadiran Tergugat tersebut tanpa disertai dengan alasan yang sah, meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sebagaimana ternyata Relas panggilan sidang tanggal 20 April 2022, 27 April 2022, 17 Mei 2022, dan 14 Juni 2022 melalui iklan di Media Massa Harian Surabaya Pagi. Karena hal tersebut, menurut Majelis Hakim Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *a quo*, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat.

Persidangan selanjutnya yaitu dibacakannya gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan. Karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan beberapa bukti surat sebagai berikut :

1. KTP NIK. 3578030101590005, tertanggal 01-05-2012, bukti P-1;
2. KTP Nomor. 231061700436 atas nama R. HERTANTIONUGROHO, bukti P-2;
3. Surat Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan No. 1365, bukti P-3;
4. Kwitansi tertanggal 5-4-1991, bukti P-4;
5. Surat Perjanjian / Ikatan Jual Beli Tanah tertanggal 11 Mei 1991, bukti P-5;
6. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan No. 4803 tertanggal 17 Juli 1991, bukti P-6;
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2022 tertanggal 03 Januari 2022, bukti P-7;

Bukti-bukti yang telah diserahkan telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2 berupa fotocopy dari fotocopy. Selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan menyatakan tidak keberatan dan membenarkan keterangan para saksi. Selanjutnya penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Juli 2022 dan menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan memohon putusan.

d. Pertimbangan Hukum

Maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat pada tanggal 5 April 1991 telah membeli sebidang tanah (Petok) Nomor. 1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas $\pm 200 M^2$, atas nama R.

HERTANTIONUGROHO (Tergugat), yang terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya (didalam SPPT-PBB tertulis Medayu Utara V). Dengan harga Rp.2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan sudah dibayar lunas. Selanjutnya pada tanggal 11 Mei 1991 ditandatangani surat perjanjian/ikatan jual beli dan Tergugat telah menyerahkan surat tanah dan pisik tanahnya kepada Penggugat, serta saat itu Tergugat berjanji untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Kemudian Penggugat menempati tanah dan membangun rumah tinggal bersama keluarganya hingga saat ini tanpa ada gangguan dan keberatan dari pihak manapun juga. Pada tahun 1999, Penggugat bermaksud melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama atas tanah dihadapan PPAT, ternyata Tergugat sudah tidak ada di tempat dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Oleh karena Penggugat sebagai pembeli yang telah beritikad baik, mohon agar Pengadilan Negeri memutuskan menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat, untuk mengurus balik nama dan/atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang dimaksud.

Oleh karena tenggang waktu dan tata cara pemanggilan yang disyaratkan undang-undang telah dilakukan secara sah dan benar, maka Terdakwa yang tidak hadir di sidang pengadilan dan tidak menunjuk orang lain untuk menggantikannya harus dianggap tidak hadir. Setelah membaca dan mempelajari dalil Penggugat sehubungan dengan bukti-bukti yang diberikan oleh Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat beralasan dan tidak melawan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bukti surat secara berturut-turut yaitu bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK. 3578030101590005 atas nama SUTIKNO, tertanggal 01-05-2012, bukti P-3 berupa Surat Keterangan Objek Pajak (Petok) tanah, bukti P-4 berupa Kwitansi pembelian tanah, bukti P-5 berupa Surat perjanjian/ikatan jual beli, Bukti P-6 berupa Daftar Keterangan Objek Pajak untuk Ketetapan PBB, dan bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Perkotaan Tahun 2022, letak objek Pajak Jl. Medayu Utara V-RT 005 RW 03 Medokan Ayu, Rungkut, Surabaya, nama wajib pajak Sutikno, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi SISWOYO dan KASIJONO, S. Sos. yang menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat Sutikno dengan Tergugat R.HERTANTIONUGROHO karena saksi menjadi saksi dalam jual beli tersebut seharga Rp.2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) sudah dibayar lunas.
2. Objek jual beli semula masih berupa tanah, kemudian pada tahun 1997 dibangun rumah oleh Penggugat dan ditempatinya hingga Saat ini. Objek tanahnya terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, dengan batas-batas:

- a. sebelah Utara: tanah/rumah milik Sujono
 - b. sebelah Barat: Alm. Amenan
 - c. sebelah Selatan: tanah/rumah milik Khudori
 - d. sebelah Timur : Jalan Kampung.
3. Saksi ikut membantu mencari Tergugat R. Hertantionugroho namun menurut keterangan dari RT tempat kediaman Tergugat di Jalan Panjangjiwo Gang V/21, RT 4 RW 1 Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, sudah tidak tinggal di alamat tersebut dan tidak diketahui lagi keberadaannya hingga sekarang
 4. Hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Juli 2022, mendapatkan bukti surat dan saksi serta hasil pemeriksaan setempat tersebut membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah dimaksud dalam surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas + 200 M2, atas nama R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat) terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, dengan batas-batas: sebelah Utara: tanah/rumah milik Sujono, sebelah Barat: Alm. Amenan, sebelah Selatan: tanah/rumah milik Khudori, dan sebelah Timur: Jalan Kampung, seharga Rp.2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan sudah dibayar lunas. Maka menurut Majelis Hakim jual beli tersebut dinyatakan sah sehingga tuntutan Penggugat pada angka 2 beralasan hukum dan harus dikabulkan.

Karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah, sementara Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka untuk kepentingan Penggugat dalam mengurus haknya selaku pemilik atas tanah tersebut, beralasan untuk diberikan kuasa kepada Penggugat (SUTIKNO) bertindak atas nama dan mewakili Tergugat selaku Penjual dalam menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah yang menjadi pokok jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan untuk hal itu diberikan ijin dan kuasa kepada Penggugat (SUTIKNO) untuk mengurus dan menyelesaikan peralihan hak atas tanah dan bangunan tempat tinggal yang bersangkutan. Sehingga tuntutan Penggugat tersebut dinyatakan beralasan hukum dan harus dikabulkan.

Sedangkan terhadap tuntutan Penggugat agar menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini. Tuntutan tersebut dinilai berlebihan karena terhadap apa yang sudah diputuskan di dalam suatu putusan, maka melekat kewajiban hukum bagi Tergugat untuk patuh dan mentaatinya tanpa harus dinyatakan lagi dalam amar putusan, sehingga tuntutan tersebut harus ditolak.

Berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak untuk gugatan selain dan selebihnya, dan karena gugatan Penggugat dikabulkan walaupun hanya sebagian, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR dan peraturan terkait lainnya.

e. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Memberikan Putusan

Putusan yang diberikan hakim dalam perkara wanprestasi jual beli tanah yang berakibat pada proses balik nama hak atas tanah berdasarkan Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan sepatutnya tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam surat kwitansi tanggal 5 April 1991 serta surat perjanjian/ikatan jual beli tanggal 11 Mei 1991 yang ditandatangani oleh Tergugat (R. HERTANTIONUGROHO) sebagai penjual dan Penggugat (SUTIKNO) sebagai pembeli, atas sebidang tanah, dimaksud dalam surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas + 200 M2, atas nama R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat), yang terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya (didalam SPPT-PBB tertulis Medayu Utara V);
4. Menetapkan memberi kuasa kepada Penggugat (SUTIKNO) bertindak untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta tentang sebidang tanah termasuk rumah dimaksud dalam surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas + 200 M2, atas nama R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat), yang terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya (didalam SPPT-PBB tertulis Medayu Utara V);
5. Menetapkan untuk memberikan kuasa kepada Penggugat (SUTIKNO) untuk mengurus dan menyelesaikan peralihan hak atas tanah berikut bangunan rumah dimaksud dalam surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor.1363 Persil 8 Klas tanah D.III seluas + 200 M2, atas nama R. HERTANTIONUGROHO (Tergugat), dimaksud kepada Penggugat (SUTIKNO) ke instansi/pejabat yang berwenang, serta menandatangani akta-akta, berita acara serta surat-surat lain yang diperlukan tanpa kecuali untuk maksud penyelesaian hak dari Penggugat.
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.065.000,- (Satu juta enam puluh lima ribu rupiah).

Pertimbangan Hakim dalam memberikan putusan perkara ini dimulai dari mempertimbangkan pembuktian yaitu dengan melihat terlebih dahulu pembuktiannya dari suatu perjanjian yang telah ada. Beban pembuktian ini ditentukan hakim berdasarkan pada Pasal 163 HIR, yakni Penggugat yang mendalilkan gugatannya atau pihak yang mengaku memiliki hak maka disini Penggugatlah yang dibebani untuk membuktikannya untuk menyangkal hak

orang lain. Dalam perkara pembuktian Penggugat mengajukan bukti surat dan kesaksian saksi adalah bentuk bukti yang dapat diterima. Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat mengarah pada kesimpulan bahwa bukti-bukti yang didokumentasikan dan saksi-saksi adalah tepat dan terbukti, yaitu telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dimaksud dalam surat keterangan obyek pajak (Petok) Nomor 1363 Persil 8 Klas Tanah D.III seluas $\pm 200m^2$, atas nama R.HERTANTIONUGROHO yang terletak dahulu dikenal dengan Desa Medokan Ayu No.15, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya, saat ini dikenal dengan Jl. Medayu Utara 5/26 RT 005 RW 09, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

Dengan terbuiktinya telah terjadi perjanjian jual beli obyek tersebut, maka terbukti pula bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi. Dalam perkara gugatan ini tergugat tidak memberikan jawaban gugatannya dan tidak diketahui keberadaannya. Putusan yang dibuat didasarkan dan dipertimbangkan dengan memperhatikan Pasal 125 ayat (1) HIR yaitu Apabila Tergugat tidak hadir pada hari perkara itu akan disidangkan, atau tidak menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah, gugatan dianggap gugur karena tidak hadir (*verstek*), kecuali jika Pengadilan Negeri menemukan bahwa tuduhan itu melanggar hak-hak terdakwa atau tidak beralasan.

Pada hari sidang yang telah dijadwalkan, Penggugat menghadap kuasanya, sedangkan Tergugat tidak menghadap sidang, dan tidak memerintahkan kuasa hukumnya untuk menghadap sidang kecuali disertai alasan yang sah atas ketidakhadirannya, padahal kenyataannya bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan benar, sebagaimana terdapat dalam Relas panggilan sidang tanggal 20 April 2022, 27 April 2022, 17 Mei 2022, dan 14 Juni 2022 melalui iklan di Media Massa Harian Surabaya Pagi. Menurut Majelis Hakim Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *a quo*. Dalam putusan Hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan alasan *verstek*.

Setelah putusan ditetapkan maka timbulah akibat hukum dalam perkara tersebut yang diterima oleh para pihak yang terkait dan Tergugat tidak mengajukan banding, maka akibat hukum ini harus dilaksanakan oleh para pihak yang terkait. Jika Tergugat tidak melaksanakan isi putusan tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Pengajuan eksekusi ini tergantung pada Penggugat akan mengajukan atau tidak, bahkan untuk pembayaran biaya perkara yang seharusnya merupakan kewajiban Tergugat dapat digantikan oleh Penggugat tergantung kepada keinginan dari Penggugat sebagai pihak yang menang dalam perkara ini. Maka negara tidak akan dirugikan.

KESIMPULAN

- a. Hak untuk mengalihkan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain atau badan hukum dikenal dengan peralihan hak atas tanah. Pembahasan penulis tentang hak atas tanah timbul sebagai akibat dari kegiatan hukum seperti jual beli yang dilakukan dengan perjanjian dan di bawah tangan. Perjanjian jual beli

di bawah tangan adalah jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya antara para pihak dan tidak di hadapan PPAT. Tidak ada kekuatan hukum dalam praktik jual beli hak milik pribadi karena prosedurnya tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan norma dan legalitas peraturan perundang-undangan. Jual beli harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT agar para pihak mendapat perlindungan hukum dan kekuatan hukum yang mengikat, serta menghindari perselisihan di antara para pihak. Karena jual beli tanah yang belum terdaftar, dan jual beli itu dilakukan dengan akta di bawah tangan, maka upaya perlindungan hukum yang dapat diterapkan adalah upaya perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang lebih diarahkan pada upaya penyelesaian sengketa.

- b. Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY adalah contoh kasus yang berkaitan dengan akibat dari perbuatan hukum jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan. Dalam kasus ini Penjual dan Pembeli awalnya melakukan perjanjian jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan dengan bukti kwitansi pembayaran lunas dan surat perjanjian/ikatan jual beli yang ditanda tangani kedua pihak serta ucapan secara lisan bahwa Penjual akan segera melakukan tanda tangan dihadapan Notaris. Namun beberapa tahun kemudian karena keberadaan penjual tidak diketahui, pembeli tidak dapat mendaftarkan dan membalik nama hak atas tanah. Pembeli kemudian mengajukan perkara ke pengadilan untuk menyatakan secara resmi jual beli sebelumnya dan meminta agar diberikan kuasa kepadanya agar dapat melakukan peralihan hak atas tanah dan hak milik hak atas tanah. di dalam kasus ini Hakim memutuskan perkara ini berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR, sehingga Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat karena verstek. Dimana Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak memerintahkan orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan resmi.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian, Sutedi. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arini Aulia Nisa. 2021. "Proses Penyelesaian Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)". Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.
- Artadi, Ketut, and Dewa Nyoman Rai Asmara. 2010. *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana Pers.
- Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Divisi Kencana.
- Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. 2002a. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi Revisi*. revisi. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2002b. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Cetakan 9. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2002c. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanaha Nasinal (Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)* . Cetakan 1. Jakarta: Universitas Trisakti.

- Hasan, Burhanudin. 2015. *Hukum Acara Dan Pratik Peradilan Perdata*. Surabaya: Ghalia Indonesia.
- Ibrahim, Johny. 2012. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Indonesia. 1960. Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960, Nomor 104. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. 1961. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1961, Nomor 28. Jakarta.
- Indonesia. 1997. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1997, Nomor 59. Jakarta.
- Indonesia. 1998. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1998, Nomor 52. Jakarta.
- Indonesia. 2004. Undang-Undang (UU) Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara RI Tahun 2004, Nomor 117. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. 2009. Undang-Undang (UU) Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Lembaran Negara RI Tahun 2009, Nomor 157. Sekretariat Negara, Jakarta.
- Indonesia. 2009. Undang-Undang (UU) Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum. Lembaran Negara RI Tahun 2009, Nomor 158. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Juwita Putri Cahyono, Devirly, and Dipo Wahyono. 2017. "Penyelesaian Sengketa Perselisihan Antara Badan Penyelenggara Perguruan Tinggi Swasta Dengan Dosen." *Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945* 34–35.
- M Hadjon, Philipus. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*.
- Martokusumo, Sudikno. 2002a. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: liberty.
- Martokusumo, Sudikno. 2002b. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmad. 2007. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: rajawali pers.
- Ngoloisa, Djidon. 2022. "Jual Beli Tanah Yang Sah Secara Umum." <https://Halohukum.Com/Jual-Beli-Tanah-Yang-Sah-Secara-Hukum/>.
- Noviyanti. 2015. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah." Universitas Wijaya Putra Surabaya, Surabaya.
- Prawesthi, Wahyu, and Nur Handayati. 2017. "Analisis Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Fakultas Hukum*.
- S. Hutagalung, Arie. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. cetakan 2. Jakarta: Kencana.
- Soedjenro, Kartini. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Cetakan 1. Yogyakarta: Kansius.

- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamuji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: sinar grafika.
- Subekti, and Veronika Sri Lestari Nugraheni. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tepak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli*. Surabaya : Jaka Media.
- Subekti. 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Arga Printing.
- Sutedi, Andrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. 1st ed. Jakarta: sinar grafika.
- Tehupeiory, Artjie. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Group.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis Dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif Dan Sosiologis*. Jakarta: Penerbit Republika.
- Wahyu Sutiani. 2019. "Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Menggunakan Akta Dibawah Tangan". Universitas 17 Agustus, Surabaya.
- Wantjik Saleh. 1977. *Hak Atas Tanah*. Jakarta: ghalia indonesia.
- Yulian Isnur, Eko. 2009. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah Dan Tanah*. Cetakan ke 3. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.