

ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG GAGAL DIBUKTIKAN DI PENGADILAN (Putusan Nomor 544/Pdt.G/2024/PN Mdn)

Cendi Mei Suryani Gea¹, Januari Sihotang²

cendi.gea@student.uhn.ac.id¹, januarisihotang@uhn.ac.id²

Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan

Abstrak: Tanah adalah sumber daya alam yang esensial didalam kehidupan masyarakat, bermanfaat sebagai tempat tinggal, sarana produksi, serta sumber mata pencaharian utama. Namun dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli kerap terjadi tanpa keterlibatan Pejabat berwenang (PPAT), yang berpotensi memunculkan persoalan hukum di masa mendatang. Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tetap dapat dinyatakan sah sepanjang memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata, praktik ini rentan terhadap kelemahan pembuktian karena tidak diwujudkan dalam akta autentik/bukti tertulis. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis regulasi hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan serta pertimbangan yudisial hakim dalam putusan perkara, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 544/Pdt.G/2024/PN Medan. Metode penelitian yang diterapkan adalah yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

Kata Kunci: Tanah, Jual Beli Di Bawah Tangan, Akta Autentik, Kepastian Hukum, Pembuktian.

Abstract: Land serves as a vital natural asset for human survival, acting as domestic space, a production platform, and an economic anchor. Despite its importance, property transactions are frequently executed informally without the authorized intervention of a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), exposing parties to potential future litigation. Although uncertified or underhand sales agreements can maintain substantive legal validity under Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPdata), these private arrangements inherently struggle with evidentiary weight due to lacking an authentic official deed. This study investigates the regulatory framework surrounding unverified land transactions and evaluates judicial reasoning through the lens of Medan District Court Decision Number 544/Pdt.G/2024/PN Medan. Utilizing a normative juridical framework combined with statutory and case-based methodologies, this investigation delivers deep insight into the legal standing of private land transfers and the specific judicial criteria applied by magistrates when adjudicating related ownership conflicts.

Keywords: Land, Underhand Sale And Purchase, Authentic Deed, Legal Certainty, Evidence.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan wadah utama bagi manusia dalam melaksanakan berbagai aktivitas, sebagai tempat tinggal, sekaligus sebagai sumber penghidupan, terutama bagi masyarakat pedesaan yang bekerja sebagai petani di Indonesia. Bagi rakyat Indonesia, tanah memiliki peran fundamental baik untuk hunian, pertanian, industri, maupun kegiatan ekonomi lainnya.

Secara yuridis tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya serta air yang berada di bawahnya baik di daratan maupun di perairan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah hukum utama untuk mengatur hak atas tanah dengan penekanan pada pentingnya pendaftaran tanah demi kepastian hukum.

Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli dapat dilaksanakan baik dengan akta otentik maupun akta bawah tangan, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik adalah akta tertulis yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang pada tempat pembuatannya. Sebaliknya, Pasal 1874 KUHPerdata mendefinisikan akta bawah tangan sebagai dokumen yang dibuat dan ditandatangani secara pribadi oleh para pihak tanpa keterlibatan atau perantaraan pejabat umum yang berwenang. Meskipun demikian, kekuatan pembuktian kedua jenis akta tersebut berbeda secara signifikan: akta autentik memiliki kekuatan hukum, sehingga hakim dapat memutus perkara semata-mata berdasarkan akta tanpa alat bukti tambahan, sedangkan akta bawah tangan tidak memilikinya.

Dalam praktik sosial, jual beli tanah berbasis akta bawah tangan tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kerap terjadi, dipicu oleh faktor kepercayaan antarpihak, ikatan kekeluargaan, keterbatasan ekonomi, serta minimnya kesadaran hukum masyarakat terhadap prosedur pertanahan formal. Padahal berdasarkan ketentuan hukum pertanahan nasional, peralihan hak melalui jual beli wajib dilakukan dihadapan PPAT demi perlindungan hukum serta kemudahan pembuktian dalam potensi sengketa. Permasalahan yuridis timbul ketika transaksi semacam itu memicu litigasi, di mana absennya akta autentik sebagai bukti primer melemahkan posisi pembeli secara hukum. Pengadilan cenderung memprioritaskan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna, sehingga jual beli tanah bawah tangan sering tidak diakui sebagai dasar peralihan hak yang sah. Secara logis, semakin lama suatu individu atau kelompok mempertahankan kekuasaan, semakin tinggi pula risiko munculnya kecenderungan otoritarianisme beserta penyalahgunaan atau deviasi dalam pengelolaan kekuasaan tersebut.

Seperti dalam contoh putusan No. 544/Pdt.G/2024/PN. Mdn, penggugat adalah M. Thamrin dan tergugat I adalah Mujiono B, tergugat II adalah Andri Munarwan, tergugat III adalah Ferdi Roni Sangkong, tergugat IV adalah Camat Medan Marelan, tergugat V adalah Camat Medan Labuhan, tergugat VI adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan. Alasan pengajuan gugatan terhadap tergugat adalah karena tanah yang dimiliki oleh penggugat dari pewarisan alm. Sarikun (ayah penggugat) seluas ± 15.000 M telah di kuasai selama bertahun-tahun oleh para tergugat tanpa adanya peralihan hak atas tanah. Penggugat meyakini bahwa alm. Sarikun tidak sekalipun menjual atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada para tergugat. Sehingga penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Medan untuk menuntut hak atas tanahnya. Penggugat mendalilkan adanya penguasaan tanah tanpa hak dan peralihan tanah secara tidak sah.

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengangkat judul penelitian “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Gagal Dibuktikan Di Pengadilan (Putusan Nomor 544/Pdt.G/2024/PN Mdn)”.

METODE PENELITIAN

Dalam hal ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yakni pendekatan untuk mengkaji hukum sebagai norma, aturan, asas, prinsip, doktrin, teori, dan literatur terkait guna menjawab isu hukum yang dikaji. Dengan menggunakan pendekatan perundang-

undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Mengenai Jual Beli Tanah Bawah Tangan

Pengalihan hak milik atas tanah adalah proses yang dilaksanakan melalui Perjanjian antara pemilik (penjual) dengan pihak pembeli. Proses ini wajib memenuhi syarat materil dan formil demi kepastian hukum. Pasal 1457 KUHPdata menegaskan perjanjian jual beli memiliki sifat obligatoir. Peralihan hak milik baru terjadi setelah penyerahan objek jual beli. Perjanjian jual beli dianggap terjadi bila kedua belah pihak telah sepakat mengenai objek dan nilainya. Perjanjian jual beli dianggap telah terbentuk dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sejak penjual dan pembeli mencapai kesepakatan tentang objeknya serta harganya. Hal ini tetap berlaku meskipun pada saat kesepakatan tersebut tercapai, barang belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan. Meskipun demikian, peralihan hak atas tanah tidak dapat sekadar didasarkan pada kesepakatan para pihak semata, melainkan wajib mematuhi ketentuan formal yang diatur dalam UU pertanahan nasional.

Pengalihan hak tanah adalah proses berpindahnya hak kepemilikan atau penguasaan atas suatu bidang tanah kepada pihak lain berdasarkan ketentuan hukum. Dapat terjadi melalui jual beli, hibah atau pewarisan, yang mengakibatkan pihak penerima hak memperoleh kewenangan hukum atas tanah tersebut. Menurut hukum, jual beli atas tanah dinyatakan sah jika memenuhi tiga unsur utama, yaitu dilakukan secara terang, tunai (pembayaran dilakukan penuh), dan riil (disertai dengan penyerahan objek yang diperjualbelikan).

Jual beli tanah bawah tangan merujuk pada perbuatan hukum jual beli tanah yang dilaksanakan tanpa pembuatan akta oleh Pejabat yang berwenang. Praktik ini umumnya terjadi di kalangan masyarakat akibat faktor kemudahan, efisiensi biaya, serta rendahnya kesadaran hukum. Walaupun tidak diatur secara konkrit dalam UU di bidang pertanahan, keberadaannya dapat ditinjau melalui perspektif hukum perdata umum dan hukum pembuktian. Dari sudut pandang Pasal 1320 KUHPdata jual beli tanah bawah tangan pada dasarnya dapat memenuhi syarat sah perjanjian. Dengan pemenuhan syarat-syarat tersebut, perjanjian di bawah tangan diakui sah dan mengikat secara keperdataan. Namun, keabsahan ini hanya menimbulkan hubungan perikatan hukum dan tidak secara langsung memindahkan hak atas tanah. Didalam kerangka hukum pertanahan, pengalihan hak dalam kontrak jual beli dibuktikan oleh akta autentik PPAT. Ketentuan ini menegaskan bahwa akta PPAT merupakan syarat formal yang imperatif untuk pendaftaran peralihan hak serta pengakuan hukumnya. Akibatnya, jual beli tanah bawah tangan tak dapat memperoleh sertifikat sehingga menempatkan posisi hukum pembeli dalam kerentanan yang signifikan. Sengketa sering kali muncul ketika persyaratan formal tersebut tidak terpenuhi atau bukti pemenuhannya tidak memadai.

Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 544/Pdt.G/2024/PN. Mdn

Dalam gugatannya penggugat mengklaim sebagai ahli waris sah atas tanah seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ di Lingkungan XVII Andan Sari, Kelurahan Terjun, Medan Marelan. Tanah itu diwariskan dari Alm. Rimin kepada Alm. Sarikun (ayah penggugat), lalu diwariskan kepada para ahli waris (termasuk penggugat). Namun, Tergugat I (Mujiono B) dianggap telah menguasai dan memalsukan dokumen tanah menggunakan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tahun 1985, sehingga terbit sertifikat atas nama dirinya dan pihak lain (Tergugat II dan III).

Pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 544/Pdt.G/2024/PN Medan diawali dengan evaluasi terhadap pemenuhan syarat formil gugatan, khususnya kedudukan hukum (legal standing) para pihak yang berperkara. Didalam hukum acara perdata, legal standing adalah prasyarat esensial yang harus dipenuhi agar gugatan dapat dilanjutkan hingga tahap pembuktian pokok perkara, Hakim tidak hanya menilai status formal Penggugat sebagai ahli waris, tetapi juga kelengkapan pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan. Berdasarkan fakta persidangan, terdapat pihak lain yang secara faktual

menguasai atau memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, namun tidak ditetapkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat oleh Penggugat. Menurut Majelis Hakim, hal ini menimbulkan cacat formil berupa plurium litis consortium (kekurangan pihak), sebab tidak semua pihak berkepentingan langsung terhadap objek sengketa turut dilibatkan. Dalam praktik peradilan perdata, gugatan yang tidak melibatkan seluruh pihak terkait berpotensi menghasilkan putusan yang tidak efektif, sulit dieksekusi, bahkan memicu litigasi baru. Ketidaklengkapan pihak ini merupakan cacat formil yang dapat mengakibatkan penolakan gugatan, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat mengandung kelemahan formil yang substansial sejak awal.

Di samping itu, Majelis Hakim secara mendalam menelaah kejelasan objek sengketa yang diajukan Penggugat. Dalam hukum acara perdata, objek sengketa harus dirumuskan secara presisi dan eksplisit agar hakim dapat mengidentifikasi dengan pasti substansi perselisihan serta jenis restitusi yang dimintakan. Ketidakjelasan objek sengketa menghambat penentuan norma hukum yang relevan untuk pemeriksaan dan putusan perkara. Pada perkara ini, Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah tanah boedel warisan almarhum Sarikun yang dikuasai para Tergugat; namun, uraiannya dinilai inkonsisten dan tidak rinci, terutama mengenai lokasi, batas-batas, serta luas tanah yang dipersengketakan. Penggugat gagal menunjukkan secara spesifik tanah mana yang menjadi ranah sengketa, khususnya yang berada di luar penguasaan Penggugat dan ahli waris lainnya. Ketidakjelasan ini menyulitkan Majelis Hakim dalam menetapkan ruang lingkup sengketa serta validitas dalil Penggugat. Oleh karenanya, Majelis Hakim memvonis bahwa gugatan Penggugat bersifat obscur libel (libel kabur). Gugatan dengan obscur libel melanggar syarat formil hukum acara perdata, sebab menghalangi hakim untuk merumuskan putusan yang adil dan tepat; cacat ini bersifat fundamental dan dapat mengakibatkan penolakan gugatan sebelum memasuki tahap pokok perkara.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim selanjutnya menyoroti penentuan dan penempatan pihak, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan dalam perkara ini. Penggugat menetapkan BPN sebagai Tergugat dengan dalih adanya sertifikat atau tindakan pertanahan yang merugikan haknya atas tanah boedel warisan. Majelis Hakim mengevaluasi bahwa penempatan BPN sebagai Tergugat dalam perkara perdata murni merupakan kesalahan prosedural yang mendasar. Berdasarkan PERMA Nomor 2 Tahun 2009 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa terkait keabsahan keputusan atau tindakan administrasi pemerintahan termasuk penerbitan sertifikat tanah merupakan yurisdiksi eksklusif Peradilan TUN. Dalam konteks perkara perdata yang melibatkan perselisihan kepemilikan atau penguasaan tanah antar subjek hukum privat, peran BPN terbatas pada fungsi administratif pertanahan semata. Apabila objek sengketa menyangkut tindakan administrasi negara, kewenangan penyelesaian berada pada PTUN, bukan peradilan umum. Oleh karena itu, dalam perkara perdata, BPN seharusnya ditempatkan sebagai Turut Tergugat—bukan Tergugat yang dimintakan pertanggungjawaban langsung—jika keberadaannya diperlukan. Menurut Majelis Hakim, kesalahan Penggugat dalam menetapkan posisi hukum BPN telah menimbulkan *error in persona*, yang berdampak pada cacat formil gugatan secara keseluruhan.

Majelis Hakim turut mempertimbangkan fakta hukum terkait alat bukti dan peristiwa hukum pra-litigasi dalam perkara ini. Persidangan mengungkap bahwa Penggugat sebelumnya telah melaporkan dugaan pemalsuan surat atas objek tanah sengketa ke aparat penegak hukum, namun laporan tersebut dihentikan melalui Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan (SP3). Dokumen SP3 tersebut mengindikasikan ketidakcukupan bukti untuk membuktikan tindak pidana pemalsuan sebagaimana didalilkan Penggugat, sehingga menimbulkan keraguan terhadap klaim perbuatan melawan hukum oleh para Tergugat dalam penguasaan tanah sengketa. Dalam hukum acara perdata, beban pembuktian (*onus probandi*) dibebankan kepada pihak yang mengajukan dalil hak atau peristiwa hukum; lemahnya pembuktian secara implisit melemahkan dalil tersebut. Pada perkara a

quo, Penggugat mendalilkan kepemilikan atas sebidang tanah beserta terjadinya peralihan hak, namun tidak didukung oleh akta otentik PPAT, melainkan hanya bukti di bawah tangan dan penguasaan fisik. Kekurangan dasar pembuktian ini semakin menggarisbawahi ketidakmatangan penyusunan gugatan Penggugat.

Berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat sarat dengan cacat formil yang tidak dapat diabaikan, mencakup plurium litis consortium (kekurangan pihak), obscur libel (ketidakjelasan objek sengketa), serta kesalahan penentuan dan penempatan pihak Tergugat. Dengan demikian, eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan beralasan secara hukum dan diterima. Konsekuensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat dinyatakan niet ontvankelijk verklaard (tidak dapat diterima), sehingga pemeriksaan pokok perkara tidak dilanjutkan karena kegagalan memenuhi syarat formil. Secara prosedural, Penggugat tetap berpeluang mengajukan gugatan ulang dengan memperbaiki seluruh cacat formil yang diidentifikasi.

Menurut peneliti, pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan No. 544/Pdt.G/2024/PN. Medan pada dasarnya mencerminkan penerapan normatif dan prosedural hukum acara perdata, khususnya dalam evaluasi aspek formil gugatan seperti kelengkapan pihak, kejelasan objek sengketa, dan ketepatan penetapan Tergugat. Penekanan terhadap prasyarat prosedural ini menegaskan prioritas pengadilan terhadap kepastian hukum formal sebelum memasuki substansi perkara, sejalan dengan asas kehati-hatian yudisial (judicial prudence) dalam teori hukum acara perdata. Namun, peneliti berargumen bahwa penolakan gugatan secara langsung tanpa pemeriksaan pokok perkara mencerminkan dominasi pendekatan prosedural atas substansi masalah. Hakim memvonis gugatan sebagai plurium litis consortium karena ketidaklibatan pihak ketiga yang menguasai tanah; padahal, Penggugat pada dasarnya tidak mengetahui penguasaan tersebut, sementara Tergugat III mengklaim telah menjual tanah kepada pihak ketiga tanpa bukti surat atau sertifikat jual beli—hanya pernyataan sepihak. Menurut penulis, Hakim seharusnya tidak serta-merta menyatakan kekurangan pihak. Meskipun pertimbangan hakim dapat dibenarkan secara normatif, putusan ini dari perspektif keadilan sosial masih menyisakan ketidakpuasan. Idealnya, peradilan tidak hanya menegakkan prosedur, tetapi juga memberikan perlindungan hak substansial bagi masyarakat. Hakim harus menjaga keadilan, jadi putusannya tidak hanya benar secara prosedur, tapi juga adil dan sesuai hukum yang berlaku. Putusan ini mencerminkan paradigma positivistik dalam penegakan hukum, di mana kepatuhan prosedural lebih diutamakan ketimbang penggalan nilai keadilan materiil yang melekat dalam dinamika masyarakat.

KESIMPULAN

Praktik jual beli tanah di bawah tangan masih marak dilakukan, meskipun tidak diatur eksplisit didalam peraturan perundang-undangan pertanahan. Secara keperdataan, praktik ini dapat dinyatakan sah jika memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPertanahan. Namun, keabsahan tersebut terbatas pada penciptaan hubungan perikatan hukum dan tidak mengakibatkan pengalihan hak atas tanah sah. Pada kerangka hukum pertanahan, pengalihan hak dengan jual beli wajib memiliki akta autentik yang dibuat PPAT, tanpa akta tersebut pengalihan hak tidak bisa didaftarkan sehingga gagal memperoleh kepastian hukum. Konsekuensinya, jual beli tanah bawah tangan menempatkan pembeli pada posisi hukum yang rentan, berpotensi memicu sengketa antarpihak atau dengan pihak ketiga, sehingga pembuatan akta PPAT menjadi imperatif untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan Putusan Nomor 544/Pdt.G/2024/PN Medan, Hakim memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) dikarenakan sarat cacat formil fundamental, yaitu plurium litis consortium (kekurangan pihak), obscur libel (ketidakjelasan objek sengketa), serta kesalahan penentuan dan penempatan pihak khususnya Badan Pertanahan Nasional yang tidak selayaknya ditetapkan sebagai Tergugat dalam perkara perdata murni. Pertimbangan ini mencerminkan penerapan normatif dan prosedural hukum acara perdata, dengan prioritas pada pemenuhan syarat formil sebelum pemeriksaan pokok perkara. Meskipun demikian, dari sudut

pandang keadilan substantif, putusan tersebut dinilai masih menyisakan ketidakpuasan karena hakim tidak menggali kebenaran materiil terkait penguasaan dan peralihan hak tanah sengketa, meskipun bukti Tergugat mengenai klaim penjualan kepada pihak ketiga bersifat lemah. Dengan demikian, putusan ini mengilustrasikan paradigma positivistik yang mengedepankan kepastian prosedural, namun belum sepenuhnya merespons tuntutan keadilan materi bagi para pencari keadilan.

Saran

Peneliti menyarankan agar masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah selalu mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dengan membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan segera mendaftarkan peralihan hak tersebut pada kantor pertanahan. Langkah ini penting untuk memberikan kepastian hukum, melindungi hak para pihak, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Selain itu, para pihak yang hendak mengajukan gugatan ke pengadilan hendaknya menyusun gugatan secara cermat dengan memperhatikan seluruh persyaratan formil hukum acara perdata, seperti kelengkapan para pihak, kejelasan objek sengketa, serta ketepatan dalam menentukan pihak yang akan digugat, sehingga gugatan tidak dinyatakan tidak dapat diterima hanya karena adanya cacat formil.

Hakim diharapkan tidak hanya berorientasi pada pemenuhan aspek prosedural, tetapi juga berupaya menggali nilai-nilai keadilan substantif dalam memeriksa dan memutus suatu perkara. Dengan demikian, putusan yang dijatuhkan tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mampu mewujudkan rasa keadilan bagi para pencari keadilan. Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional juga diharapkan terus meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga praktik jual beli tanah di bawah tangan dapat diminimalkan dan kepastian hukum di bidang pertanahan semakin terwujud.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Efendi, J., & Rijadi, P. (2022). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris* (Edisi ke-2). Prenada Media.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Kristiawanto, H. (2024). *Pengantar mudah memahami metode penelitian hukum*. Nas Media Pustaka.
- Santoso, U. (2019). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*. Jakarta, Kencana.
- Santoso, U. (2021). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Jakarta, Kencana
- Soimin, S. S. (2004). *Status hak dan pembebasan tanah*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya* (Edisi 1, Cetakan ke-4). Jakarta, Sinar Grafika.
- Widiarty, S.W. 2024. *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Publika Global Media.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jurnal

- Sihotang, Januari. (2016). *Rekonstruksi Ketetapan MPR dalam Sistem Perundang-Undangan Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish
- Pulungan, S. H., et al. (2024). Analisis hukum peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat di bawah tangan (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Nabire). *Journal of Law and Nation*, 3(1), 25.