

AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN TUKAR MENUKAR*

Oleh :

Made Putri Shinta Dewi Hanaya**

I Made Sarjana***

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas
Udayana

Abstrak

Mempergunakan dan memanfaatkan kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu hak yang dapat digunakan sebagai Warga Negara Indonesia. Hak atas tanah ini dapat pula dialihkan kepemilikannya, yakni salah satunya adalah melalui perjanjian tukar menukar. Pada umumnya perjanjian tukar menukar merupakan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua yang kemudian memiliki hubungan timbal balik untuk saling memberi dan menerima barang yang telah menjadi objek dari kesepakatan mereka. Namun dalam praktiknya, tak jarang salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai dalam menjalankan apa yang telah disepakati. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji lebih dalam tentang apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar hak milik atas tanah dan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul ketika antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua melakukan wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, dengan menggunakan sumber hukum primer, sekunder, dan tertier dalam melakukan penelitian. Dapat dikatakan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar hak milik atas tanah adalah ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, yakni dengan tidak

* Tulisan ini merupakan karya ilmiah diluar dari ringkasan skripsi

** Made Putri Shinta Dewi Hanaya merupakan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, sebagai Penulis Pertama, Korespondensi:
pshintadewi0209@gmail.com

*** I Made Sarjana merupakan Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, sebagai Penulis Kedua

memberikan tanah yang telah menjadi objek dari perjanjiannya, kepada pihak lainnya. Akibat dari kelalaiannya, pihak tersebut harus memberikan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau melaksanakan perjanjian beserta ganti rugi, dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Perjanjian Tukar Menukar.

Absctract

Indonesia's citizen has a right to use and utilize their right of the land. Moreover, the right of the ownership of the land also can be transferred by the owner by swap agreement. In general, the definition of the swap agreement is the the agreement between two or more parties which lead to the interrelation between the parties to give and recieve the things that being the objects of the agreement. However in the reality, oftenly one of the parties is not fulfilled the obligation in the agreement between of the both parties. This research was carried out with aim to examine about how breach of swap agreement can occur and how is the legal consequences when the parties conducted a breach of swap agreement. This research using normative research methodology with primary, secondary, tertiary source of data. To be consider as conducted a breach of swap agreement about the right of the ownership of the land is when one of the parties not fulfilled the obligation of the agreement by not giving the right of the ownership of the land which is the object of the agreement to the other parties because of that the party who breach the agreement should pay restitution, cancellation of agreement, the enforcement of the agreement with restitution, or cancellation of agreement with restitution.

Keywords: Breach of Agreement, Transfer the Right of Ownership of the Land, Swap Agreement.

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Penulisan

Tanah adalah bagian dari bumi yang biasa disebut pula dengan permukaan bumi, yang dapat dikuasi oleh negara, masyarakat adat, dan/atau oleh perorangan dan/atau oleh badan hukum serta dapat pula digunakan untuk kepentingan yang bersifat ekonomis maupun

budaya.¹ Manusia hidup di bumi ini seluruhnya membutuhkan lahan tanah.² Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah akan sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggalnya.³ Penguasaan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), dalam Pasal 4 ayat (1) mengatur tentang adanya macam-macam hak atas tanah, dimana hak atas tanah ini dapat diberikan kepada maupun dimiliki oleh orang-orang misalnya diberikan sebagai bentuk hibah maupun sebagai diberikan secara turun temurun melalui warisan, baik dimiliki sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, menyebutkan macam-macam hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut, yakni terdiri dari; hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang diatur dalam Pasal 53 UUPA.

Pada dasarnya Hak Milik atas tanah dalam pengaturannya pada Pasal 20 ayat (2) menentukan bahwa Hak Milik dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah

¹ Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, cet.V, Sinar Grafika, Jawa Timur, h. 10.

² Dicky Virdianto Joened, 2018, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Tanah Makam Muslim di Desa Banyu Biru Kabupaten Jembrana", *Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 8, h. 2, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/36775/22275>

³ Putri Satrianingsih, 2019, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan", *Kertha Semaya*, Vol. 7, No. 6, h. 2, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52474/30978>

merupakan suatu perbuatan hukum dengan maksud untuk mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain. Peralihan atas sebidang tanah tersebut dapat dilakukan secara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu cara peralihan hak yang akan dibahas pada tulisan ini adalah peralihan hak milik atas tanah melalui tukar menukar.

Menurut Salim H.S., perjanjian tukar menukar merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian tersebut pihak yang satu memiliki kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan barang yang akan ditukar, dan begitu juga pada pihak lainnya berhak untuk menerima barang yang ditukar.⁴ Dalam Pasal 1542 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menjelaskan tentang yang dapat dijadikan sebagai objek tukar menukar adalah semua barang, baik itu adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Seperti misalnya adalah tanah, yang dapat menjadi objek tukar menukar sebagai barang yang tidak bergerak.

Suatu perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya.⁵ Perjanjian juga akan melahirkan suatu prestasi dimana prestasi tersebut wajib dipenuhi oleh pihak yang

⁴ Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 57.

⁵ Prami Yunita, 2017, "Akibat Hukum Terhadap Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Sepeda Motor", *Kertha Semaya*, Vol. 5, No. 2, h. 3, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/29477/18239>

mengadakan perjanjian.⁶ Pihak Pertama dengan Pihak Kedua memiliki hubungan timbal balik dimana adanya sama-sama memiliki hak untuk menerima dan kewajiban untuk memberikan sebidang tanah yang menjadi objek dari tukar menukar. Akan tetapi, dalam praktiknya sering terjadi salah satu pihak tidak mematuhi apa yang telah menjadi kewajibannya, dimana hal ini akan mengakibatkan pihak tersebut melakukan wanprestasi. Wanprestasi sering pula dikatakan sebagai suatu kealpaan atau lalai, ingkar janji, atau melanggar apa yang telah diperjanjikan.⁷ Perbuatan lalai tersebut akan menimbulkan masalah karena adanya pihak yang merasa dirugikan dan akan menuntut hak-haknya yang semestinya terpenuhi.⁸

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian dalam latar belakang tersebut, maka timbul pertanyaan yakni:

1. Apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Tukar Menukar?
2. Bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Tukar Menukar?

⁶ Dian Ardhiyanti, 2015, “Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus : Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha di Pasar Kumbasari Denpasar)”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 2, h. 3, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11918/8228>

⁷ Oka Setiawan, 2018, *Hukum Perikatan*, cet. III, Sinar Grafika, Jakarta Timur, h. 19.

⁸ Maysha Uri, 2014, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan di Batu Belah Art Space Klungkung”, *Kertha Semaya*, Vol.02, No.01, h. 5, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/41798/25403>

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulis menyusun penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian tukar menukar.
2. Untuk mengkaji bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian tukar menukar.

II. Isi Makalah

2.1. Metode Penulisan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Dimana menggunakan sumber-sumber hukum primer, sekunder, dan tertier dalam melakukan penelitian.⁹ Sumber hukum primer berupa bahan-bahan hukum yang mengikat seperti undang-undang maupun peraturan pemerintah. Sumber hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, dimana yang didapatkan dari hasil-hasil penelitian yang telah ada. Dan bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti penggunaan kamus, ensklopedia, dan sebagainya.

2.2. Hasil Pembahasan

2.2.1. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Tukar Menukar

⁹ Zainuddin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, cet. VI, Sinar Grafika, Jakarta, h. 23-24.

Tukar menukar merupakan perikatan yang lahir karena adanya suatu persetujuan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua, dimana mereka akan saling terikat yang kemudian menimbulkan hubungan timbal balik berupa pertukaran barang yang telah diperjanjikan sebagai gantinya suatu barang lain yang dipertukarkan tersebut, penjelasan ini diatur dalam Pasal 1541 KUHPerdara. Dari defnisi tersebut dapat dilihat bahwa tukar menukar merupakan perjanjian yang memiliki sifat konsensual, yang memiliki pengertian bahwa para pihak telah terikat ketika mereka melakukan kesepakatan atas barang yang akan menjadi objek dari perjanjiannya.¹⁰ Tukar menukar juga merupakan perjanjian obligatoir, yang berlaku pula dalam perjanjian jual beli. Yang memiliki arti bahwa, ketika para pihak melakukan kesepakatan atas barang yang menjadi objeknya, dalam hal ini tanah, para pihak belum memindahkan kepemilikannya, para pihak hanya menimbulkan hak secara timbal balik. Berpindahanya hak kepada masing-masing pihak dapat terjadi apabila mereka melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu levering atau penyerahan hak milik secara yuridis.¹¹ Penyerahan barang bergerak cukup hanya dengan penyerahan secara nyata, sedangkan penyerahan barang untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan cara penyerahan secara yuridis formal.¹²

Pada setiap dibentuknya suatu perjanjian masing-masing Pihak Pertama dengan Pihak Kedua diwajibkan untuk melaksanakan apa yang menjadi pokok permasalahan yang tertuang dalam

¹⁰ Oka Setiawan I, *op.cit*, h.176.

¹¹ *Ibid.*

¹² Salim I, *loc.cit*, h. 58.

perjanjian tersebut atau dengan kata lain para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya.¹³ Sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 1234 KUHPerdara, maka prestasi dari suatu perjanjian ditunjukkan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pada intinya, ketika salah satu pihak tidak memenuhi isi dari apa yang telah tertuang dalam perjanjian, maka pihak yang tidak memenuhi isi dari perjanjian tersebut, yang dapat dikatakan terjadinya wanprestasi.¹⁴ Menurut Abdul R Saliman, wanprestasi merupakan suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah kedua belah pihak tersebut setuju.¹⁵ Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut memiliki dua kemungkinan yakni karena suatu kesalahan, baik karena kesengajaan atau karena suatu kelalaian, maupun dikarenakan dalam suatu keadaan yang memaksa (*overmatch*).¹⁶

Pernyataan kata lalai sebagai salah satu penentuan terjadinya wanprestasi dapat dilihat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang juga

¹³ Dalem Jagat Krisno, 2016, “Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah”, *Kertha Semaya*, Vol.04, No.01, h.3, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13345/9040>

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, h.15.

¹⁶ Nuri, 2008, “Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik (Studi Kasus : Gugatan Perdata Nomor:06/Pdt.G/2006/PN. Tembilahan-Riau), Skripsi Universitas Sumatera Utara, Medan, h. 29, URL : <https://id.123dok.com/document/dzxv30vy-perjanjian-tukar-menukar-barter-tanah-hak-milik-studi-kasus-gugatan-perdata-nomor-06-pdt-g-2006-pn-tembilahan-riau.html>

berlaku pada perjanjian tukar menukar, yakni penggantian biaya kerugian diwajibkan, apabila pihak yang telah dinyatakan lalai tetap melakukan kelalaian dalam melaksanakan perikatannya atau jika tanah sebagai objek yang menjadi perikatan tersebut baru dapat diberikan namun melewati batas yang telah ditentukan. Dan jika dilihat pula dari sifat perjanjian tukar menukar yang konsensual dan perjanjian tukar menukar yang juga merupakan perjanjian obligatoir, maka dapat dikatakan bahwa wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak yang memiliki kewajiban untuk memberikan tanah dalam perjanjian yang disepakati tersebut telah dinyatakan lalai dalam melaksanakannya. Hal ini dapat terjadi ketika pihak tersebut, yakni antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, tidak melakukan penyerahan hak atas kepemilikan tanahnya kepada pihak lainnya atau levering.

2.2.2. Akibat Hukum Wanprestasi terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Tukar Menukar

Pada Pasal 1340 KUHPerdota menjelaskan mengenai bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya akan berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya, dimana hal ini juga berlaku bagi perjanjian tukar menukar. Subjek hukum dalam perjanjian tukar menukar merupakan Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang memiliki hubungan timbal balik, baik perjanjian tersebut dilakukan antara orang dengan orang atau orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum, yang harus dapat dipastikan bahwa para pihak

adalah benar pemilik dari barang yang akan diperjanjikan untuk yang nantinya akan diserahkan sebagai objek dari tukar menukar.¹⁷

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sama-sama memiliki kewajiban untuk melaksanakan apa yang telah mereka sepakati bersama dengan meyerahkan barang yang ditukar, dalam hal ini tanah, dan para pihak juga sama-sama memiliki hak untuk menerima barang atau tanah tersebut. Melakukan kelalaian terhadap apa yang telah menjadi kewajibannya tersebut merupakan wujud dari wanprestasi. Pada umumnya, dalam melakukan suatu perjanjian, para pihak yang terikat akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Akibat hukum merupakan akibat dari suatu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat dimana yang dikehendaki oleh sang pelaku dan telah diatur oleh hukum.¹⁸

Akibat hukum yang timbul karena terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak adalah memberikan penggantian biaya kerugian, yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Dapat pula dilakukan pembatalan perjanjian melalui pengadilan, yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara, yakni menjelaskan bahwa syarat batal akan diberlakukan untuk setiap perjanjian yang memiliki hubungan timbal balik apabila salah satu pihak dalam persetujuan tersebut tidak memenuhi kewajibannya, dalam hal ini perjanjian tidak dikatakan batal demi hukum, tetapi pembatalan tersebut harus dimintakan kepada pengadilan. Atau dapat pula bagi pihak yang dirugikan dapat meminta pelaksanaan perjanjian, atau pelaksanaan perjanjian

¹⁷ *Ibid*, h.33.

¹⁸ Soeroso, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. XIV, Sinar Grafika, Jakarta, h. 295.

beserta ganti rugi, dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, yang telah ditegaskan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, bahwa pihak yang dirugikan memiliki pilihan yakni dapat memaksa pihak yang lain, atau pihak ketiga, untuk memenuhi perjanjian jika hal tersebut masih memungkinkan untuk dapat dilakukan, atau dapat pula menuntut pembatalan perjanjian namun dengan penggantian biaya dan kerugian.

Pada perjanjian tukar menukar tidak terpenuhinya suatu kewajiban karena dalam keadaan memaksa (*overmatch*) diatur dalam pasal 1545 KUHPerdara yang menjelaskan secara khusus mengenai tukar menukar menyatakan, apabila barang tersebut musnah diluar dari kesalahan pemilikinya, maka perjanjian tersebut dianggap gugur, dan bagi pihak yang telah menyerahkan barang, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar.

III. Penutup

3.1. Kesimpulan

Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar hak milik atas tanah dapat terjadi ketika salah satu pihak, yakni adalah pihak pertama dan pihak kedua, yang memiliki kewajiban untuk memberikan tanah, yang menjadi objek dari perjanjiannya, lalai atau tidak dapat memenuhinya. Hal ini dapat terjadi ketika Pihak Pertama maupun Pihak Kedua tersebut dapat dipastikan tidak memenuhi perbuatan hukumnya untuk menyerahkan kepemilikan tanahnya yang dilakukan secara yuridis. Akibat hukum dari tindakan wanprestasi ini telah diatur secara tegas dalam KUHPerdara, yakni yang mengakibatkan Pihak Pertama maupun Pihak Kedua tersebut untuk memberikan ganti rugi,

pembatalan perjanjian, atau melaksanakan perjanjian beserta ganti rugi, dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

3.2. Saran

Saran yang dapat penulis berikan adalah agar tidak terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar Pihak Pertama dan Pihak Kedua, yang sama-sama memiliki hak dan kewajiban hendaknya memenuhi apa yang telah disepakati sedari awal dengan baik, jujur, dan adil dan agar para pihak yang bersengketa hendaknya melakukan suatu tindakan musyawarah terlebih dahulu sebelum hal ini dilanjutkan melalui jalur hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Ali Zainuddin, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

Saliman Abdul R, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Setiawan Oka, 2018, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Soeroso R., 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal Ilmiah

Dalem Jagat Krisno, 2016, “Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah”, *Kertha Semaya*, Vol.04, No.01, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13345/9040>

- Dian Ardhiyanti, 2015, “Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus : Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha di Pasar Kumbasari Denpasar)”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 2, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/1918/8228>
- Dicky Virdianto Joened, 2018, “Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Tanah Makam Muslim di Desa Banyu Biru Kabupaten Jembrana”, *Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 8, h. 2, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/36775/22275>
- Nuri, 2008, “Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik (Studi Kasus : Gugatan Perdata Nomor:06/Pdt.G/2006/PN. Tembilahan-Riau), Skripsi Universitas Sumatera Utara, Medan, URL : <https://id.123dok.com/document/dzxv30vy-perjanjian-tukar-menukar-barter-tanah-hak-milik-studi-kasus-gugatan-perdata-nomor-06-pdt-g-2006-pn-tembilahan-riau.html>
- Prami Yunita, 2017, “Akibat Hukum Terhadap Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Sepeda Motor”, *Kertha Semaya*, Vol. 5, No. 2, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/29477/18239>
- Putri Satrianingsih, 2019, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan”, *Kertha Semaya*, Vol. 7, No. 6, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52474/30978>

Uri Maysha, 2014, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan di Batu Belah Art Space Klungkung", *Kertha Semaya*, Vol.02, No.01, URL : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/41798/25403>

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terjemahan Bismar Siregar, 2016, Sinar Grafika, Jakarta.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).