

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA TANAH WARISAN: STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 238/Pdt.G/2021/PN SDA

Imelda Martinelli, Raihan Nizar Islami, David Njotowidjaja

Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

*Corresponding Author:

david.205240183@stu.untar.ac.id

Abstract

This study employs a normative juridical method through statutory, case, and doctrinal approaches to identify the forms of unlawful acts committed by the parties and to assess the legal liability of public officials involved in the administrative process. The findings indicate that Defendants I, II, and III committed unlawful acts under Article 1365 of the Indonesian Civil Code, including selling and occupying land without legal authority and using invalid administrative documents. Furthermore, the notary, village head, and the National Land Agency (BPN) were found negligent in issuing deeds, certificates, and land plot maps without proper verification, constituting violations of legal certainty and administrative due care. Such conduct is classified as onrechtmatige overheidsdaad, as it was carried out in the exercise of official authority but resulted in harm to the rightful heirs. The court's order to annul defective documents, restore the rights of the heirs, and impose liability on the defendants underscores the importance of due diligence, legal certainty, and integrity in land administration. This study contributes to a deeper understanding of the construction of unlawful acts in inheritance disputes and the boundaries of public officials' legal accountability within Indonesia's land administration system.

Keywords: Unlawful Act, Inheritance Land Dispute, Public Officials, Land Administration, BPN, Notary.

PENDAHULUAN

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat.¹ Sedangkan satu-satunya tujuan dari hukum adalah mengadakan keselamatan, bahagia dan tata tertib dalam masyarakat itu sendiri.² Istilah “perbuatan melanggar atau melawan hukum” pada umumnya sangatlah luas artinya, sehingga perbuatan melanggar hukum harus dipandang dari segala sudut yang berbeda. Perbuatan hukum yang dimaksudkan disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali.³

Sengketa tanah merupakan salah satu persoalan hukum perdata yang paling sering terjadi di Indonesia, terutama ketika objek tanah tersebut berstatus sebagai harta warisan. Permasalahan biasanya muncul akibat adanya peralihan hak yang tidak jelas, jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maupun penggunaan akta atau surat keterangan yang dianggap cacat hukum.⁴ Permasalahan hukum mengenai warisan seringkali menimbulkan sengketa di antara ahli waris maupun pihak ketiga yang memperoleh hak atas harta peninggalan. Salah satu kasus yang mencerminkan kompleksitas tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah seluas

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.

² Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum* (Bandung: Sumur Bandung, 1976), hlm. 7.

³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 59.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 72.

27.960 m² di Desa Keboharan, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo. Tanah tersebut merupakan peninggalan almarhum R. Soetopo alias HR. Mustofa Sutopo, SH., yang kemudian dipersengketakan karena adanya klaim dari berbagai pihak sebagai ahli waris maupun pihak pembeli.⁵ Dalam perkara ini, Penggugat adalah Nanang Mustaqim, anak kandung almarhum pewaris. Sementara itu, terdapat beberapa pihak Tergugat dan Turut Tergugat, yakni:

1. Tergugat I (Sugiono), pihak pembeli tanah dari Suheriyanto Nurahmat.
2. Tergugat II (Suheriyanto Nurahmat), yang mengaku sebagai anak angkat pewaris, namun statusnya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.
3. Tergugat III (Sendang Ngawiti), yang juga mengklaim sebagai ahli waris dengan menggunakan dokumen bermasalah, bahkan sempat ditetapkan sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) terkait dugaan pemalsuan dokumen.
4. Turut Tergugat I, seorang notaris yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dan II.
5. Turut Tergugat II, Kepala Desa Keboharan yang turut mengeluarkan surat-surat terkait peralihan hak.
6. Turut Tergugat III, Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, yang menerbitkan peta bidang atas nama pihak yang tidak berhak.

Berdasarkan *Term of Reference (TOR)* Rapat Koordinasi Permasalahan Pengaduan Masyarakat terhadap Konflik Lahan di Kabupaten Sidoarjo (11 Februari 2021), diketahui bahwa salah satu penyebab utama sengketa ini adalah tindakan Suheriyanto Nurahmat (Tergugat II) yang mengaku sebagai anak angkat pewaris dan menjual tanah tersebut kepada Sugiono (Tergugat I) pada tahun 2013, padahal statusnya sebagai anak angkat telah dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.⁶ Selain itu, muncul pula Sendang Ngawiti (Tergugat III) yang menggunakan dokumen bermasalah untuk mengklaim hak waris atas tanah tersebut, bahkan sempat terlibat perkara pidana pemalsuan dokumen berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 990/Pid.B/2004/PN.Sby jo. Putusan MA Nomor 100 PK/Pid/2005.

Permasalahan semakin rumit karena turut melibatkan pejabat publik, seperti notaris yang membuat akta jual beli, kepala desa yang mengeluarkan surat peralihan hak, serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang menerbitkan peta bidang atas nama pihak yang tidak berhak. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai pertanggungjawaban hukum dan batas kewenangan pejabat publik dalam proses administrasi pertanahan. Dari kasus ini, terlihat bahwa sengketa tanah warisan tidak hanya berkaitan dengan masalah hak keperdataan antar individu, tetapi juga mencerminkan pentingnya kepastian hukum, perlindungan hak milik, dan integritas administrasi pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, kajian terhadap putusan ini menjadi relevan untuk memahami bagaimana penerapan konsep perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dalam konteks sengketa warisan dan pertanahan.

Perkara ini menjadi penting karena tidak hanya menyangkut hak waris dan kepastian hukum atas tanah, tetapi juga menyangkut akuntabilitas pejabat publik (notaris, kepala desa, BPN) dalam menjalankan kewenangan mereka. Dengan adanya klaim yang saling bertentangan serta keterlibatan dokumen yang cacat hukum, putusan ini mencerminkan bagaimana pengadilan menegakkan hukum waris, hukum perdata, dan perlindungan hak atas tanah secara bersamaan.

METODE

Penelitian dalam jurnal ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, karena pada dasarnya kegiatan ilmiah dilakukan untuk memperoleh jawaban yang dapat menjelaskan suatu

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, hlm. 125.

fenomena hukum tertentu secara rasional dan sistematis. Menurut pandangan Soerjono Soekanto, bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan terhadap norma hukum tertulis, termasuk asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum. Penelitian hukum merupakan proses pencarian jawaban yang tepat (*right answer*) dan tidak keliru (*true answer*) atas suatu persoalan hukum yang sedang dikaji.

Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi deskriptif-analitis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan mendalam mengenai aspek-aspek hukum yang muncul dalam sengketa tanah, khususnya terkait perbuatan melawan hukum dan pertanggungjawaban pejabat publik dalam penerbitan dokumen pertanahan. Pendekatan kasus yang dipadukan dengan bahan hukum primer dan sekunder melalui studi kepustakaan menjadi dasar yang kuat dalam menganalisis permasalahan ini secara komprehensif dan objektif. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah yang bermanfaat dalam memahami, menilai, serta mengevaluasi konstruksi hukum dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan unsur perbuatan melanggar hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul.⁷ Konsep “melawan hukum” dalam doktrin modern tidak hanya mencakup pelanggaran norma tertulis, tetapi juga tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, hak subjektif orang lain, kesusilaan, serta asas kepatutan dalam masyarakat sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi klasik *Lindenbaum vs. Cohen*.⁸ Dalam konteks sengketa tanah warisan pada Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, majelis menemukan terjadinya rangkaian tindakan yang saling berkaitan dan memenuhi seluruh unsur Pasal 1365 KUHPerdata.

Bentuk PMH pertama tampak dari tindakan Tergugat II, Suheriyanto Nurahmat, yang tetap menjual tanah warisan meskipun statusnya sebagai anak angkat telah dibatalkan oleh putusan berkekuatan hukum tetap sehingga ia tidak memiliki dasar kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut.⁹ Mengetahui dirinya tidak memiliki legal standing sebagai ahli waris, namun tetap mengalihkan tanah waris kepada pihak lain, menunjukkan adanya unsur kesengajaan serta niat merugikan ahli waris yang sah. PMH ini diperburuk oleh tindakan Tergugat I, Sugiono, yang membeli tanah tanpa melalui prosedur PPAT, tidak memeriksa status kepemilikan, dan menerima harga dibawah separuh NJOP. Melalui pertimbangan tersebut, majelis menyatakan bahwa pembelian tersebut tidak memenuhi kualifikasi “pembeli beritikad baik” sebagaimana diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 2016.¹⁰ sehingga penguasaan Tergugat I atas tanah sengketa ditetapkan sebagai perbuatan melawan hukum.

Di sisi lain, Tergugat III, Sendang Ngawiti, turut melakukan PMH melalui pengurusan penerbitan Peta Bidang Tahun 2008 atas namanya dengan menggunakan dokumen administrasi yang kemudian terbukti cacat. Peta bidang tersebut kemudian dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, karena diterbitkan tanpa dasar yuridis yang benar dan tanpa kecermatan verifikasi dari

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

⁸ Putusan Hoge Raad Belanda, *Lindenbaum vs. Cohen*, 31 Januari 1919.

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, Pertimbangan Hakim mengenai status hukum Suheriyanto Nurahmat.

¹⁰ Mahkamah Agung RI, Surat Edaran MA No. 4 Tahun 2016 tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

pejabat terkait.¹¹ Selain tindakan para tergugat, terdapat pula keterlibatan pejabat publik yang turut memperkuat terjadinya PMH. Kepala Desa menerbitkan banyak dokumen Letter C dan SK Gogol yang tidak sesuai dengan data induk desa, sehingga memberikan legitimasi semu terhadap pihak yang tidak berhak. Tindakan administrasi desa yang tidak akurat ini melanggar asas kepastian hukum, serta merugikan ahli waris karena digunakan untuk mendukung klaim kepemilikan oleh pihak lain.

Selain itu, bentuk PMH lain juga muncul dalam tindakan menguasai tanah tanpa hak yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat III. Dalam perspektif hukum perdata, penguasaan tanah tanpa dasar hak yang sah melanggar Pasal 570 KUH Perdata mengenai hak milik dan asas *nemo plus juris*, yang menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya.¹² Tindakan tersebut turut menggugurkan segala klaim kepemilikan yang didasarkan pada transaksi dengan pihak yang secara hukum tidak mempunyai kewenangan menjual tanah warisan. Bentuk PMH tambahan tampak pula dalam tindakan pemecahan atau penggabungan bidang tanah melalui penerbitan peta bidang yang tidak didukung verifikasi yuridis dan fisik yang semestinya.¹³ Proses pertanahan yang dilakukan tanpa penelitian mendalam berpotensi menimbulkan multi-klaim yang semakin memperkeruh status tanah, sehingga memperbesar kerugian ahli waris yang sah. Keseluruhan rangkaian tindakan tersebut membentuk satu kesatuan perbuatan melawan hukum yang berdampak langsung pada hak Penggugat sebagai ahli waris. Oleh karena itu, majelis hakim menyatakan bahwa para tergugat, khususnya Tergugat I dan II, bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp3.600.000.000.,¹⁴ Putusan ini menegaskan bahwa segala tindakan yang menyimpang dari prinsip kehati-hatian, kejujuran, asas kepastian hukum, dan kewajiban administratif dalam bidang pertanahan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan tanggung jawab perdata.

Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Publik (Notaris, Kepala Desa, dan BPN)

Pertanggungjawaban pejabat publik dalam perkara ini dapat dianalisis dari tiga aspek utama: kesalahan jabatan, pelampauan kewenangan, dan kelalaian administratif. Pertama, notaris bertanggung jawab secara hukum karena tidak melakukan verifikasi materiil terhadap status para pihak dan objek tanah, padahal hal tersebut merupakan kewajiban berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Pembuatan akta jual beli oleh notaris dalam transaksi yang objeknya bukan milik penjual menunjukkan adanya kelalaian (*culpa*) yang menyebabkan sengketa pertanahan semakin meluas.¹⁵ Kedua, kepala desa juga dimintai pertanggungjawaban karena menerbitkan dokumen pertanahan (*Letter C*, SK Grogol, dan surat keterangan) tanpa melakukan penelitian administrasi yang memadai terhadap data buku desa. Pemerintah desa seharusnya menjalankan asas kehati-hatian administratif (*prudent administration*), tetapi dalam perkara ini justru menerbitkan dokumen-dokumen yang menjadi dasar klaim tidak sah oleh pihak yang bukan ahli waris.¹⁶ Ketiga, BPN Kabupaten Sidoarjo turut bertanggung jawab karena menerbitkan peta bidang tanpa memastikan keabsahan dokumen pendukung. Penerbitan peta bidang tanpa verifikasi yuridis melanggar kewajiban BPN berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, bagian terkait pembatalan Peta Bidang Tahun 2008.

¹² Pasal 570 KUHPerdata tentang hak milik; lihat juga asas *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

¹³ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19–22.

¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, Amar Putusan

¹⁵ Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Jabatan Notaris (UUJN).

¹⁶ UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

mensyaratkan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan dokumen pertanahan.¹⁷ Secara keseluruhan, tindakan atau kelalaian pejabat publik dalam perkara ini termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum oleh pejabat (*onrechtmatige overheidsdaad*) karena dilakukan dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan namun menimbulkan kerugian bagi warga negara, khususnya ahli waris pewaris. Karena itu, putusan mewajibkan semua pejabat publik terkait untuk tunduk pada amar putusan, termasuk membatalkan dan menyesuaikan dokumen yang telah diterbitkan.

Pertanggungjawaban hukum pejabat publik dalam sengketa tanah ini tidak hanya berhenti pada tindakan kelalaian masing-masing pejabat, tetapi juga harus dianalisis melalui perspektif pertanggungjawaban perdata, administratif, dan jabatan. Secara perdata, tindakan notaris, kepala desa, dan BPN memenuhi unsur *onrechtmatige overheidsdaad* karena melanggar ketentuan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga menimbulkan kerugian bagi ahli waris yang sah. Penerbitan akta, surat keterangan desa, dan peta bidang tanpa verifikasi yang memadai merupakan bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.¹⁸ sehingga pejabat yang terlibat dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian tersebut.¹⁹ Dari aspek administrasi, pejabat yang menerbitkan dokumen pertanahan tanpa penelitian data fisik dan yuridis telah melakukan pelanggaran terhadap asas kecermatan (*zorgvuldigheidsbeginsel*) yang merupakan bagian penting dari AUPB. Kepala desa dan pejabat BPN seharusnya menerapkan asas kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dan keaslian data pertanahan sebelum mengeluarkan dokumen yang menjadi dasar pengakuan hak. Kelalaian administratif seperti ini membuka ruang bagi dikenakannya sanksi administratif berupa teguran hingga pemberhentian sesuai ketentuan hukum yang berlaku.²⁰ Dari segi pertanggungjawaban jabatan, notaris wajib memastikan kebenaran materiil para pihak dan objek tanah sebelum membuat akta, dan kelalaiannya untuk meneliti status objek tanah dapat dikenai sanksi etik maupun menjadi bukti adanya *culpa* dalam pembuatan akta.²¹ Kepala desa sebagai pemegang kewenangan administratif tingkat lokal bertanggung jawab atas keabsahan *Letter C* dan data buku tanah desa, sementara BPN berkewajiban melakukan verifikasi menyeluruh terhadap data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan peta bidang atau dokumen pertanahan lainnya sebagaimana diwajibkan oleh PP 24 Tahun 1997. Jika kewajiban tersebut diabaikan, maka tindakan yang dilakukan termasuk maladministrasi yang merugikan masyarakat.²² Dalam konteks putusan pengadilan, tindakan para pejabat publik yang menyebabkan sengketa tanah dan kerugian bagi ahli waris dapat diperintahkan untuk dibatalkan, diperbaiki, atau ditarik kembali guna mengembalikan keadaan pada posisi sebelum terjadinya pelanggaran. Dengan demikian, seluruh rangkaian tindakan pejabat publik dalam kasus ini menunjukkan adanya pertanggungjawaban hukum yang jelas, baik secara perdata, administrasi, maupun jabatan, sebagai bagian dari upaya menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak warga negara.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda, dapat disimpulkan bahwa sengketa tanah warisan dalam perkara ini merupakan akibat dari rangkaian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang

¹⁷ PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁸ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum.

¹⁹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 57.

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011), hlm. 92–95.

²¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 84–87.

²² Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2017), hlm. 213.

dilakukan baik oleh para tergugat maupun pejabat publik yang berwenang dalam administrasi pertanahan. Tindakan Tergugat II yang menjual tanah warisan tanpa hak setelah status anak angkatnya dibatalkan, serta tindakan Tergugat I yang membeli tanah tanpa melakukan pemeriksaan keabsahan kepemilikan dan tanpa memenuhi standar pembeli beritikad baik, memenuhi seluruh unsur Pasal 1365 KUHPerdata. Begitu pula dengan tindakan Tergugat III yang mengurus peta bidang menggunakan dokumen cacat, yang semakin memperkuat terjadinya pelanggaran asas kepastian hukum dan asas nemo plus juris dalam hukum perdata.

Di samping tindakan para tergugat, pejabat publik seperti notaris, kepala desa, dan BPN terbukti turut memberikan kontribusi terhadap timbulnya sengketa melalui kelalaian administratif, kesalahan jabatan, serta verifikasi yuridis yang tidak dilakukan sesuai standar hukum. Notaris lalai memeriksa status objek dan para pihak, kepala desa menerbitkan dokumen pertanahan yang tidak sesuai dengan data induk desa, sedangkan BPN menerbitkan peta bidang tanpa verifikasi data fisik dan yuridis sebagaimana diwajibkan PP 24 Tahun 1997. Seluruh tindakan tersebut termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum oleh pejabat (*onrechtmatige overheidsdaad*), karena dilakukan dalam penyelenggaraan pemerintahan namun mengakibatkan kerugian bagi ahli waris.

Oleh karena itu, majelis hakim menyatakan para tergugat bertanggung jawab secara tanggung renteng mengganti kerugian, serta memerintahkan pembatalan dokumen pertanahan yang cacat hukum. Putusan ini menegaskan pentingnya penerapan asas kehati-hatian, kepastian hukum, dan akurasi administrasi dalam setiap proses pertanahan. Kasus ini sekaligus menunjukkan bahwa pelanggaran prosedur, baik oleh masyarakat maupun pejabat publik, dapat menimbulkan sengketa serius dan kerugian besar, sehingga kepatuhan terhadap regulasi pertanahan merupakan syarat mutlak untuk menjaga tertib administrasi dan perlindungan hak-hak keperdataan warga negara.

REFERENSI

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.
- Hoge Raad Belanda, *Putusan Lindenbaum vs. Cohen*, 31 Januari 1919.
- Indrati, Maria Farida. *Ilmu Perundang-Undangan*. Yogyakarta: Kanisius, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 570 KUHPerdata mengenai hak milik dan asas nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet.
- Pengadilan Negeri Sidoarjo, *Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sda*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung, 1976.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.