

**WANPRESTASI DALAM PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR**

*Default In The Bonding of Land Buying and Building In Makassar City*

**Pratiwi Handayani Daswar<sup>\*</sup>, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

<sup>\*</sup>Corresponding e-mail : [pratiwi291289@gmail.com](mailto:pratiwi291289@gmail.com)

Received : May 18, 2022

Accepted : August 01, 2022

Published : August 30, 2022

**Abstrak**

Pengikatan jual beli tanah dan bangunan seharusnya dilakukan secara tertulis dengan akta notaris untuk memperkuat kedudukan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Tidak dapat disangkal pula bahwa seringkali terjadi wanprestasi atas suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan meskipun itu telah dilakukan secara otentik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum ditandatangani akta jual beli yang sah, dan pada umumnya memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang kewajiban para pihak. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengapa terjadi wanprestasi dalam pengikatan perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara penjual dan pembeli, termasuk proses peralihan hak atas tanah karena kasus jual beli didasarkan pada jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sifat jual beli tanah adalah jelas dan tunai, artinya hak atas tanah segera berpindah setelah kesepakatan harga dibuat dan dibayar oleh pembeli.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Tanah dan Bangunan

**Abstract**

*The binding sale and purchase of land and buildings should be made in writing with a notarial deed to strengthen the position of the agreement made by the parties. It is also undeniable that there are often defaults on a land and building sale and purchase agreement even though it has been done authentically. This study aims to determine the binding agreement for the sale and purchase of land and buildings which is a preliminary agreement before the signing of a valid sale and purchase deed, and generally contains provisions governing the obligations of the parties. The problem in this study is why there is a vice in the binding of the sale and purchase agreement of land and buildings between the seller and the buyer, including the process of transferring land rights because the sale and purchase case is based on the sale and purchase carried out in the presence of a Notary / Land Deed Maker Officer. The nature of the sale and purchase of land is clear and cash, meaning that the rights to the land immediately transfer after the price agreement is made and paid by the buyer.*

**Keywords:** Default, Sale and Purchase Agreement, Land and Building



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

**A. PENDAHULUAN**

Dalam kehidupan sehari-hari, tingkat kebutuhan manusia meningkat dari waktu ke waktu. Masyarakat setempat melakukan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi kehidupan, seperti tempat

tinggal dan tempat kerja, untuk memenuhi kebutuhan manusia untuk menjalin hubungan hukum dengan cara-cara berikut: membeli, menjual, menyewakan atau bentuk hubungan hukum lainnya. Orang mempunyai hak dan kewajiban bersama dalam pelaksanaan hubungan hukum, satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan seia sekata untuk melakukan sesuatu hal. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Para pihak tidak boleh mengubah, menambah atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain (Miru & Pati, 2018).

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhannya. Undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak, sepanjang perjanjian tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Hubungan hukum berdasar kesepakatan tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis, disamping memudahkan para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing, juga untuk lebih memudahkan dalam hal pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi. Dalam perjanjian pengikatan jual beli seperti juga perjanjian-perjanjian yang lain dimungkinkan terjadi sengketa karena kelalaian para pihak dalam memenuhi kewajiban masing-masing atau bahkan merupakan suatu kesengajaan membatalkan perjanjian secara sepihak sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak lain (Harahap, 1986).

KUHPerdara ini mengatur aturan penjualan umum yang juga berlaku untuk tanah. Jual beli harus didasarkan pada perjanjian yang mengikat antara pengirim dan pembayar. Dalam Pasal 1458 dikatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Pada dasarnya proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Notaris. Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti hak atas tanah beralih segera setelah terjadi persetujuan harga dan telah dibayar oleh pembeli. Namun demikian, dalam praktek tidak selamanya pelaksanaan jual tanah dilakukan secara kontan. Ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, misalnya pembeli belum membayar lunas atau surat/dokumen tanah tersebut belum lengkap (Sutedi, 2007).

Masalah seperti itu dapat dihindari dengan mengikat kontrak penjualan. Undang-undang Kontrak Jual Beli mengharuskan penjual untuk menyerahkan kepemilikan tanah kepada pembeli, dan pembeli

harus mengembalikan uang kepada penjual sesuai dengan ketentuan kontrak. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli. Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum perjanjian yang utama yaitu perjanjian jual beli dilaksanakan (Muhammad, 2021).

Penelitian ini didasarkan pada fakta hukum melalui Putusan Hakim Nomor 394/Pdt.G/2017/PN.Mks, yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Fakta hukum, pada tahun 2015 terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan antara penggugat dan tergugat seharga Rp. 1.218.055.209 (satu milyar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus Sembilan rupiah). Kesepakatan itu telah dituangkan melalui Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT.

Namun ternyata tergugat beritikad tidak baik dalam proses jual beli tanah tersebut karena tidak sesuai dengan perjanjian awal yang dibicarakan pada saat transaksi jual beli tanah dan bangunan. Pada sisi lain, penggugat memang belum sempat membayar harga yang disepakati walaupun penggugat dengan menunjukkan iktikad telah berulang kali menghubungi tergugat untuk melakukan pembayaran, namun tidak pernah disambut baik oleh tergugat. Berbagai upaya yang telah dilakukan oleh penggugat agar masalah jual beli tanah dan bangunan dapat diselesaikan secara musyawarah juga tidak membuahkan hasil. Oleh karena penggugat merasa kepentingannya terganggu, maka diajukanlah gugatan kepada tergugat. Berdasarkan putusan Nomor 349/Pdt.G/2017/PN.Mks. hakim menjatukan putusan menyatakan wanprestasi. Hukum menyediakan jalur mediasi seandainya para pihak menginginkan seperti jalur mediasi (Kurniati *et al*, 2021), namun tidak ditempuh jalur tersebut.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini memakai metode analisis data kualitatif yaitu yuridis normatif yang dipaparkan secara deskriptif yakni melaksanakan, menjabarkan, dan mengilustrasikan kondisi yang nyata mengenai masalah. Tipe penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu dilaksanakan secara penelaahan literatur atau bahan sekunder. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Negeri Makassar. Teknik pengambilan data dilaksanakan dengan studi literatur, wawancara dan dokumentasi. Untuk mendapat informasi yang jelas penulis melakukan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Makassar.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Perjanjian merupakan alat bukti yang diformulasikan khusus bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga apabila pihak yang dirugikan telah memiliki perlindungan alat bukti,

dapat mengajukan gugatan terhadap pihak lain untuk memperoleh keadilan. Jika penjual melanggar kontrak, ia dapat menuntut kompensasi, membatalkan perjanjian, mengalihkan risiko, dan membayar biaya litigasi.

Dengan mengadakan kontrak penjualan sebagai kontrak awal yang menunggu penyelesaian oleh penjual, pembeli mengetahui bahwa tujuan penjualan adalah untuk mengamankan hutang bank, oleh karena itu kontrak penjualan sebagai jaminan bagi Bank. Memenuhi kewajiban pelunasan surat utang bank. Lanjutkan ke langkah membuat sertifikat penjualan agar nama sertifikat bisa dibalik dari nama penjual. Dalam hal ini penjual sebagai pengembang perorangan (orang) bukan merupakan badan hukum, tetapi terlebih dahulu membeli bangunan (Luco), surat berupa sertifikat hak milik atau Hak Guna Bangunan, kemudian ditawarkan sebagai jaminan. Buat Rencana Anggaran (RAB) untuk memvisualisasikan toko Anda dan, jika perbankan Anda disetujui, Anda dapat membuat kontrak dengan semua dokumen yang diperlukan, termasuk izin usaha Anda dan dokumen lain yang diperlukan, izin lainnya (Rahman *et al*, 2020).

Selain itu, dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui jual beli. Ada dua (dua) cara peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli, yaitu pertama dengan merumuskan akad jual beli atau membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembentuk Kontrak Tanah (PPAT), yaitu perjanjian jual beli tanah. harus dicapai di depan pejabat yang berwenang. Dalam hal ini adalah Pejabat Perumus Kontrak Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya sama dengan wilayah tempat objek penjualan berada.

Bahkan, masih ada sebagian masyarakat yang belum mengenal hukum dan hanya mengandalkan kuitansi biasa atau perjanjian jual beli yang tidak benar dalam jual beli tanah. Menurut pembeli, mereka sudah saling percaya karena faktor keluarga dan sudah mengenal orang yang menjualnya. Apabila perjanjian jual beli tidak dapat menjamin kepastian hukum atas tanah/bangunan tersebut, maka akan menimbulkan kesulitan di kemudian hari. Kepastian hukum adalah syarat suatu peraturan untuk dirumuskan dan diundangkan dengan pasti, karena jelas dan logis. Dalam arti, jelas, tanpa ambiguitas atau keraguan (multitafsir), dan logis dalam arti menjadi sistem normatif dengan norma-norma lain, sehingga tidak bertentangan atau menimbulkan konflik normatif.

Dalam melakukan jual beli tanah usahakan dilakukan pada hadapan pejabat yg berwenang dan mengikuti mekanisme yang telah diatur pada peraturan undang-undang. Selain itu untuk mengklaim kepastian hukum pada setiap peralihan hak atas tanah yang muncul akibat jual beli maka sang UUPA diwajibkan buat melakukan registrasi peralihan hak sebab jual beli tersebut. Disamping itu

pada sebuah perjanjian jual beli buat melepaskan hak atas tanah wajib memenuhi asas terang serta tunai.

Terang berarti penjualannya dilakukan sebelum otorisasi pejabat umum, dalam hal ini pembuat kontrak tanah (PPAT), dan tunai berarti bahwa hak konstruksi beralih dari penjual kepada pembeli setelah pembayaran tanah dan harga yang disepakati oleh pembeli dan penjual Biaya bangunan.

Dalam prakteknya, tidak jarang seseorang mengadakan perjanjian jual beli pribadi atas suatu pokok yang masih tunduk pada jaminan bank. Dalam perjanjian biasanya pembeli mengetahui bahwa tanah dan hak milik sebagai obyek jual beli masih dijamin oleh bank sebagai jaminan atas hutang penjual, sehingga telah dibuat perjanjian jual beli yang mengikat terlebih dahulu. Hal-hal yang berkaitan dengan hutang tidak dapat dipisahkan dari penjaminan. Agunan diperlukan untuk menjamin pembayaran utang.

Dalam perjanjian jual beli tanah konstruksi seringkali muncul permasalahan, karena tanah dan bangunan memegang peranan yang sangat penting dalam menunjang kehidupan bermasyarakat. Permintaan akan tanah akan meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, dan semua orang membutuhkan tanah untuk hidup dan melanjutkan kehidupannya. Seiring berjalannya waktu, persepsi masyarakat terhadap nilai tanah mulai berubah, dan tanah kini menjadi tuntutan utama. Namun kompleksitas seluruh persyaratan PPAT sebelum pelaksanaan jual beli tanah telah menemukan terobosan hukum. dan perjanjian jual beli (PJB), meskipun isi tanahnya diatur dalam perjanjian jual beli, tetapi formatnya terbatas pada perjanjian jual beli.

Pengalihan kepemilikan Kredit Pemilikan Rumah ( KPR) pada Bank lewat jual beli tidaklah perihal yang dilarang asalkan dicoba cocok dengan prosedur yang sudah diresmikan oleh pihak Bank. Terhadap jual beli tanah serta bangunan yang dicoba di dasar tangan tidak bisa dibuatkan aktanya oleh Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah( PPAT) sebab proses tersebut dicoba tanpa persetujuan Bank sebagai kreditor serta tidak cocok dengan prosedur yang berlaku, sehingga notaris tidak boleh membuat aktanya selaku perlengkapan fakta sudah terjalin pengalihan kepemilikan bangunan tersebut, dengan wujud akta apapun pula. Apabila notaris membuat sesuatu akta yang berkaitan dengan pengalihan bangunan tersebut hingga notaris bisa dituntut di setelah itu hari oleh pihak yang dirugikan khususnya pembeli serta pihak bank, sebab sudah membuat akta yang berlawanan dengan hukum.

Jual beli real estate secara manual sangat merugikan pembeli (pemilik baru). Selain hal di atas, menurut penulis, bank hanya memberikan sertifikat kepada debitur yang lebih tua sehingga menyulitkan pembeli untuk mendapatkan sertifikat tanah dari Bank Bucopin. Lebih rumit lagi jika debitur lama tidak mau mempekerjakannya, atau debitur lama sudah tidak dikenal lagi. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli sangat lemah. Melalui investigasi, debitur sering dieksekusi sendiri.

Berdasarkan hasil penyelidikan dan wawancara penulis, telah diajukan permohonan konfirmasi penjualan tanah dan bangunan oleh pengadilan.

## **2. Duduk Perkara Putusan Nomor 349/Pdt.G/2017/PN.Mks**

bahwa tergugat I dan tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan para penggugat kecuali yang diakui secara jelas, tegas dan menguntungkan tergugat I dan tergugat II, serta kecuali jika dalih gugatan para penggugat tersebut bersesuaian dengan jawaban tergugat I dan tergugat II.

Bahwa benar tergugat I dan tergugat II adalah pemilik objek yang dimaksud akta pengikatan jual beli nomor 17 tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat oleh Taufiq Arifin, SH, Notaris di Makassar. Sebagai pemilik maka yuridis mempunyai hak untuk mengadakan hubungan hukum dengan siapapun termasuk dengan para penggugat atas kedua bidang tanah dan bangunan ruko yang ada di atasnya, sesuai yang dimaksud dalam akta pengikatan jual beli.

Bahwa benar antara tergugat I dan tergugat II dengan para penggugat telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli. Salah satu persyaratan yang dimaksud dalam akta pengikatan jual beli. Salah satu persyaratan yang dimaksud dalam akta pengikatan jual beli nomor 17 tanggal 24 Agustus 2015 adalah harga jual kedua objek pengikatan jual beli tersebut adalah harga jual yang disepakati oleh tergugat I dan tergugat II dengan para penggugat adalah sebesar Rp. 1.218.055.209,- ( satu milyar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus sembilan rupiah).

Bahwa tata cara pembayaran atas harga jual kedua bidang tanah dan bangunan ruko yang dimaksud dalam pengikatan jual beli tersebut ditentukan bahwa para penggugat membayar angsuran kredit yang membebani kedua objek pengikatan jual beli pada turut tergugat yang besarnya sesuai dengan harga jual kedua objek pengikatan jual beli.

Bahwa tidak benar jika tergugat I dan tergugat II melarang turut tergugat untuk menerima pembayaran angsuran kredit yang dimaksud dalam gugatan para penggugat. Sebab rasio dari suatu hubungan hukum perjanjian kredit pada suatu bank adalah siapapun yang membayar angsuran kredit tersebut untuk kepentingan debitor, maka bank yang bersangkutan pasti menerimanya. Apalagi para penggugat mempunyai surat kuasa. Sesungguhnya yang terjadi adalah para penggugat tidak mampu membayar angsuran kredit tersebut.

Bahwa penggugat rekonsensi/tergugat I dan tergugat II konveksi adalah pemilik sah 2 (dua) bidang tanah dan bangunan ruko yang ada di atasnya, sesuai dengan sertifikat hak milik masing-masing: 1) sertifikat hak milik nomor 20347/karuwisi utara, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, dan 2) sertifikat hak milik nomor 20487/karuwisi utara, surat ukur nomor 00460/2010 tanggal 11 Januari 2010, luas 42 (empat puluh dua) meter persegi. Terletak di Kelurahan Karuwisi Utara, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar

Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2015 antara penggugat rekonvensi/tergugat I dan tergugat II kompensi dengan tergugat rekonvensi/para penggugat kompensi mengadakan perjanjian pengikatan jual beli atas kedua objek tersebut yang dituangkan dalam Akta pengikatan jual beli nomor 17 tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat oleh Taufiq Arifin, SH. Notaris di Makassar dengan harga Rp. 1.218.055.209,- (satu milyar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus sembilan puluh sembilan rupiah), yang dibayar dengan cara para tergugat rekonvensi/turut tergugat rekonveksi.

Membuktikan bahwa tanah dan bangunan objek pengikatan jual beli adalah milik penggugat rekonvensi. Di tanahnya tergugat I rekonvensi atas dasar laporan penggugat rekonvensi karena tergugat I rekonvensi melanggar ketentuan Pasal 372 KUHPidana dan ketentuan Pasal 385 KUHPidana.

- 1) Hakim harus memiliki alasan mendasar untuk dipertimbangkan. Putusan hakim juga harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang komprehensif. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 50 undang-undang no. 8 Tahun 2009 tentang Peradilan, "Putusan pengadilan harus ada alasan dan dasar putusnya. Ada juga ketentuan hukum khusus. Dasar penghakiman. »Dan pasal 178 (1) HIR/189 ayat (1) R.Bg. Pernyataan: "Karena kedudukannya dalam musyawarah, hakim wajib menggunakan segala dasar hukum yang tidak ditentukan oleh kedua belah pihak (Asnawi. 2016). Pasal tersebut secara tegas memerintahkan kepada hakim buat membagikan pertimbangan yang lumayan serta lengkap dalam tiap putusnya. Lumayan serta lengkap ditafsirkan selaku kondisi di mana hakim tersebut sudah memikirkan segala alat- alat fakta yang diajukan para pihak, fakta-fakta hukum yang terungkap, dan segala bagian dari dalil gugatan Penggugat.
- 2) Berdasarkan perkara di atas, putusan No. 349/Pdt.G/2017/PN.Mks sepenuhnya memenuhi unsur wanprestasi. Hal ini timbul dari keadaan hukum yang termuat dalam putusan hakim, yaitu tergugat sebagai penjual belum memenuhi kewajibannya untuk membuat akta jual beli sebelum tanah tersebut, tetapi tidak dapat. Karena tidak ada PPAT/notaris sebelumnya. Sebuah sertifikat penjualan untuk memberikan pembeli efek hukum permanen, bersama dengan pemilik sah dari tanah yang dibeli pemohon untuk pemohon.

Perjanjian jual- beli tanah semacam yang diterangkan pada permasalahan diatas sepatutnya serta lebih baik dilaksanakan dihadapan PPAT/ notaris supaya mempunyai kekuatan hukum yang senantiasa sehingga mempermudah seorang selaku owner tanah buat bisa mensertifikatkan tanahnya supaya tidak mencuat masalah- masalah yang bisa merugikan untuk tiap-tiap pihak.

Karena tanah itu tunduk pada nilai adat, maka jual beli tanah yang menjadi subyeknya pada umumnya tidak sederhana pembelian suatu barang yang tergolong bergerak, karena tanahnya ditunjuk oleh UUPA.

Bersumber pada statment diatas terdapat baiknya bila kita sebagai warga bila mau melaksanakan sesuatu perbuatan hukum ialah jual- beli yang objeknya tanah memandang surat- surat dokumen serta

status tanah tersebut, apakah tanah tersebut terletak dalam objek sengketa atukah penjual merupakan benar sebagai owner tanah yang legal bagi hukum. Serta sehabis itu bila mau melakukan perjanjian jual-beli tanah tersebut hingga lebih baik terbuat akta jual- beli dihadapan PPAT/ notaris sebab suatu perjanjian hendak lebih kokoh peran hukumnya bila terbuat dengan akta notaris dari pada perjanjian dibawah tanga.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan berlaku sebagai akta otentik yang harus ditegakkan, dalam kasus ini terdapat fakta wanprestasi yang diselesaikan berdasarkan putusan pengadilan. Implikasi hukum dari ketidakpatuhan terhadap kontrak, debitur harus memperbaiki kerusakan yang dideritaoleh kreditur. Dalam penyelesaian bersama (bilateral), wanprestasi salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk mencabut, atau penyelesaian dapat diputuskan melalui hakim.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Kadir Muhammad, 2000, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditnya Bakti, Bandung.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Adrian Sutedi. 2007. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaaftaran. Sinar Grafika, Jakarta
- Kurniati, Kurniati, Baso Madiung, and Zulkifli Makkawaru. "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar." *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3.2 (2021): 144-151.
- M. Yahya Harahap, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung
- Mariam Darus Badruizaman, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan. Citra Aditya Bakti, Bandung. hal. 50
- Natsir Asnawi. 2016. Hukum Acara Perdata. UII Press, Yogyakarta
- Purnama, Anang Sigit, Zulkifli Makkawaru, and Andi Tira. "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Redistribusi Tanah Pertanian di Kabupaten Pangkajene Kepulauan: Legal Review of Implementation of Agricultural Redistribution in Pangkajene Kepulauan Regency." *CLAVIA: Journal of Law* 18.1 (2020): 67-74.