



Balik Nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat

“Fatrianita Br. Tambunan¹, Kurnia Warman², Syofiarti³”

ARTICLE HISTORY

Received: 25 July 2018;

Reviewed: 26 October 2018;

Accepted: 31 October 2018;

Published: 31 October 2018

KEYWORDS

Certificate of ownership; sale and purchase agreement; Transfer of ownership.

CORRESPONDENSE

¹ Alumnus Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia. Email : Fatrianitatabunan01@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

A B S T R A C T

The basic concept of land buying and selling is clearance and cash. If this concept cannot be fulfilled, it does not mean that the transactions cannot be carried out. In this situation, notary may use another instrument that is by making Commitment of Sale and Purchase Agreement (PJB). The Commitment can be made through the Commitment of PJB which is not fully paid and the agreement of the Commitment of PJB full payment. In the case the seller with the authority to sell, passed away before the signing of Commitment, the problems will arise. The first how is the process of completion of The Commitment of PJB? The second, how is the law protection on the buyer in the process of title transfer of the certificate of ownership based on The Commitment of PJB.? The third how is the title transfer of the certificate of property rights based on The Commitment of PJB? The results showed that the process of completion of the sale and purchase of land through The Commitment of PJB in which the seller passed away is carried out by tracking down the heirs, the protection of law against buyers in the process of title transfer of property certificates is done by filing a court suit to obtain a court decision. The process of title transfer of the property certificate in The Commitment of PJB agreement in can be executed by tracking down the heirs and / or by court decision.

1. Pendahuluan

Manusia hidup dan berkembang, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga berusaha untuk memiliki dan menguasainya. Tanah merupakan tempat pemukiman umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan dalam mencari nafkah, akhirnya

tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi manusia yang meninggal dunia.¹

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, selain sebagai *social asset* juga sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sedangkan sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja

¹ Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Alumnus, Bandung, 1987, hlm. 11

sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.²

Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah sebagai bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :

1. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
2. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
3. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
4. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
5. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
6. Untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah, mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan UUD 1945 dan untuk dapat menegajawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat", perlulah diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional sebagaimana yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama

resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat dengan UUPA.

Dengan adanya UUPA, atas dasar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terutama kata-kata "dikuasai oleh negara" dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai seluruh tanah, dalam arti, Negara mempunyai wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan tersebut dalam Pasal 19 UUPA mengatur sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1

mampun dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Agar kegiatan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA tersebut terlaksana, maka mewajibkan kepada negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*Rechtkadaster* atau *Legal cadastre*).³

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Hak Milik. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, pengertian Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. *Turun temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, dijelaskan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yakni sebagai berikut :⁴

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemilikinya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat

dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya.

2. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemilikinya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan dalam modal perusahaan), lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.⁵

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Jual beli dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 472.

⁴ *Ibid*, hlm. 91-92

⁵ Lihat, Pasal 23 ayat (3) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁶

Dalam Pasal 1457 KUHPPerdata yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya Pasal 1458 KUHPPerdata menyatakan bahwa dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jadi, jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut "pembeli", sedangkan pihak "pembeli" berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.⁷

Menurut Soetomo jual beli adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.⁸ Dalam jual beli tanah yang harus diserahkan adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang saja. Artinya yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis, bukannya penyerahan secara nyata yaitu perbuatan berupa penyerahan kekuasaan belaka atau penyerahan secara fisik atas benda yang dialihkan (*feitelijk*).⁹

Ada 3 (tiga) macam penyerahan secara yuridis yang diatur dalam KUHPPerdata, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau

menyerahkan kekuasaan atas barangnya. (Pasal 612 KUHPPerdata).

2. Penyerahan barang tak bergerak, dilakukan dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta.
3. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan cara pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (*akta cessie*). (Pasal 613 KUHPPerdata).

Dalam praktek jual beli tanah penyerahan dilakukan dengan pembuatan akta jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta jual beli tanah (AJB) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan, yang berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.¹⁰

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah bagi pembeli, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah, diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Berdasarkan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni sebagai berikut :

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Dalam Pasal 37 ayat (1), (2) dan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur sebagai berikut :

Pasal 37 ayat (1), (2) yakni :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan

⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29

⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan. Jakarta, 2003, hlm. 27

⁸ Soetomo, *Op. Cit*, hlm. 7

⁹ *Ibid*.

¹⁰ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Sedangkan dalam Pasal 38 ayat (1) mengatur pula tentang:

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Pasal 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan, apabila pembeli telah mempunyai akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT, merupakan bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Maka pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan PPAT wajib mendaftarkan selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut pada Kantor Badan Pertanahan sebagai proses balik nama sertipikat.¹¹

Konsep dasar dalam transaksi jual beli tanah menurut hukum adat yaitu bersifat terang dan tunai. *Terang* berarti jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa

(kepala adat) ini menjadi terang bukan berarti perbuatan hukumnya yang gelap artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Sedangkan *tunai* berarti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Artinya jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.¹²

Dalam praktek jual beli tanah apa bila konsep terang dan tunai belum dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak, bukan berarti transaksi jual beli tidak dapat dilaksanakan. Namun, notaris akan membuat instrumen lain, yaitu dengan membuat pengikatan jual beli (PJB). Pengikatan jual beli (PJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pengikatan jual beli (PJB) dibuat untuk pengikatan sementara sebelum perbuatan akta jual beli (AJB) resmi di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta pengikatan jual beli (PJB) dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu pengikatan jual beli (PJB) belum lunas dan pengikatan jual beli (PJB) lunas. Pengikatan jual beli belum lunas biasanya memang dibuat karena harga jual belinya belum secara penuh dilunasi oleh si pembeli, sedangkan pengikatan jual beli (PJB) lunas terkadang sudah dilakukan serah terima namun belum dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli (AJB) dengan alasan, masih dalam proses pemecahan sertipikat, masih sedang dalam proses penggabungan, belum mampu

¹¹ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandangan Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 16

membayar pajak yang timbul dari transaksi jual beli tersebut dan berbagai alasan lainnya.¹³

Pengikatan jual beli (PJB) dengan status sertipikat hak milik (SHM) merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi, pengikatan jual beli (PJB) berbeda dengan perbuatan hukum jual beli. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli dengan status sertipikat hak milik (SHM) tetapi tidak berwenang membuat akta autentik jual beli bersertipikat hak milik (SHM), karena kewenangan membuat akta jual beli (AJB) ada pada pejabat pembuat akta tanah (PPAT).¹⁴

Pada prinsipnya pengikatan jual beli (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yakni "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Menurut Subekti perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹⁵ Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Dalam pengikatan jual beli (PJB) lunas biasanya notaris membuat kuasa untuk menjual yang sifatnya mutlak guna menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli, karena si pembeli harus dilindungi jangan sampai tiba-tiba ditengah jalan penjual ingkar. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, karena sudah terwakili dengan kuasa, maka pejabat pembuat akta tanah

(PPAT) dapat langsung membuat akta jual belinya (AJB).¹⁶

Istilah Kuasa Mutlak tidak dikenal di dalam doktrin dan hanya dalam konteks Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebut dalam diktum keduanya :

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Diktum PERTMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dikeluarkannya instruksi tersebut adalah adanya penyalahgunaan kuasa mutlak, diantaranya, terhadap ketentuan mengenai Penentuan Luas Tanah Pertanian yang tercantum dalam UU No. 56 Tahun 1960 tentang pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu menurut UUPA.¹⁷

Adanya janji tidak dapat ditarik kembali tidak serta merta suatu kuasa digolongkan pada kuasa mutlak sepanjang di dalamnya tidak mengandung muatan dalam diktum butir kedua instruksi tersebut. Apalagi pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali objeknya bukan tanah.¹⁸ Menurut Putusan HR 12 Januari 1984 W 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPerdara tersebut, selain tidak bersifat memaksa, juga bukan merupakan ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan umum (*van openbare orde*) sehingga para pihak bebas untuk menyimpang dari ketentuan tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan

¹³ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 180-181

¹⁴ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

¹⁵ R. Subekri, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1

¹⁶ *Ibid*, hlm. 186-189

¹⁷ Larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik (Pasal 21 UUPA), hak guna usaha (Pasal 30 UUPA), dan hak guna bangunan (Pasal 36 UUPA).

¹⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 425.

kesusilaan. Maka, pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberiannya mempunyai alas (titel) hukum yang sah.¹⁹

Pasal 1792 KUHPerdota sebagaimana telah diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudbio, menyatakan bahwa :

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dalam suatu pengikatan jual beli (PJB) yang merupakan perjanjian pendahuluan perlu adanya pencantuman kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh bakal penjual kepada bakal pembeli untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT. Pasal 1470 KUHPerdota menjelaskan :

Pemberian kuasa sedemikian perlu dicantumkan secara eksplisit bahwa bakal pembeli berhak mewakili, baik bakal penjual maupun dirinya sendiri dalam akta jual belinya mengingat bahwa tidak diperbolehkan penerima kuasa menjadi pembeli dari pemberi kuasa.

Pengecualian penggunaan kuasa mutlak, ditegaskan dalam SE Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri No. 594/493/AGR Tanggal 31 Maret 1982, bahwa kuasa mutlak dapat digunakan untuk Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta Kuasa Memasang Hipotek (sekarang Kuasa Memberikan Hak Tanggungan), keduanya harus dibuat di hadapan notaris.²⁰

Dalam sebuah pengikatan jual beli (PJB) lunas dan dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual yang dikeluarkan oleh notaris dan sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB) dilangsungkan, namun, penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia. Berdasarkan hasil penelitian awal penulis, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang menyarankan dalam pelaksanaan proses balik nama sertipikat dapat dilaksanakan dengan turun waris terlebih dahulu.

Dalam Pasal 830 sampai dengan Pasal 833 KUHPerdota menyatakan bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut. Apabila turun waris dilaksanakan terlebih dahulu tentu tidak menjamin kepastian hukum bagi si pembeli karena dikuatirkan setelah turun waris dilaksanakan dan sertipikat beralih kepada ahli waris dan ahli waris mengingkari jual beli yang sudah dilaksanakan tersebut, tentu saja hal ini akan merugikan hak pembeli. Maka diperlukan sebuah instrumen guna perlindungan hukum terhadap hak si pembeli.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ilmiah dengan Judul : *Balik Nama Sertipikat Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat*. Adapun maksud dan tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat, untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat, untuk mengetahui bagaimana proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*, maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi yuridis dan segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Dari segi yuridis, hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Sedangkan dari segi empiris berarti hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian

¹⁹ Herlien Budiono, *Ibid*, hlm. 6

²⁰ *Ibid*, hlm. 190

ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.²¹

Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.²² Karena, pengetahuan harus diperoleh dari pengalaman-pengalaman yang ada di lapangan, dan bahwa ketidakteraturan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada ketentuan berfikir dan mengabaikan dalam pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang besar.²³

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. Bersifat *deskriptif* karena penelitian ini diharapkan dapat diperoleh data yang menggambarkan secara jelas mengenai balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia.²⁴ Bersifat *analitis*, karena data yang diperoleh akan dianalisis terhadap aspek yang diteliti untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan akurat mengenai sistem hukum dan sekaligus juga dilakukan penelitian di lapangan secara normatif yuridis yang berfungsi untuk melengkapi data yang diperoleh dari kepustakaan.²⁵ Berkaitan dengan hal tersebut, kerangka teori yang digunakan dalam

penelitian ini adalah teori kesepakatan, teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Dari data sekunder inilah diperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan teknik pengumpulan data yang dipakai adalah wawancara (Interview), teknik sampling dan studi dokumen.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

3.1. Proses Penyelesaian Jual Beli Tanah Melalui Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat.

Sebagai pedoman bagi penulis, sebelum melakukan penelitian lebih lanjut, penulis telah melakukan penelitian awal dengan cara meminta informasi terhadap beberapa notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang ada di beberapa kabupaten/kota di Sumatera Barat. Untuk mengetahui apakah ada permasalahan sehubungan dengan apa yang akan penulis teliti dan bagaimana proses penyelesaian jual beli melalui pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia tersebut.

Nama-Nama Notaris/PPAT yang diminta informasinya.

No	Nama Notaris/PPAT	Wilayah Kerja
1	Enyda, SH., MKn	Pesisir Selatan
2	Suryeni Abra, SH., MKn	Pasaman Barat
3	Gusridawati, SH., MKn	Damasraya
4	Zarmeliza Zainal, SH., MKn	Payakumbuh
5	Zurlina Meryanti, SH., MKn	Bukittinggi

Berdasarkan keterangan dari Notaris/PPAT tersebut diatas bahwa mereka tidak mengalami permasalahan sebagaimana yang penulis

utarakan dalam penelitian ini yang terjadi di wilayah kerja mereka, namun bukan berarti permasalahan diatas tidak dapat diselesaikan.

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 14

²² *Ibid.*

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 39.

²⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 24

²⁵ *Ibid.*

Adapun penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia tersebut dapat dilakukan dengan melaksanakan turun waris terlebih dahulu dengan beberapa alasan :

- a. Bahwa peralihan hak dengan jual beli belum terlaksana, walaupun pembayarannya telah lunas namun masih sebatas pengikatan jual beli. Jadi secara hukum belum terjadi peralihan hak, karena peralihan hak terjadi ketika penandatanganan akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT.
- b. Sebelum adanya penandatanganan akta jual beli (AJB), penjualnya meninggal dunia, maka akan jatuh kepada pewarisan karena harta peninggalan merupakan objek dari pada pewarisan dan ahli waris mempunyai hak terhadap harta peninggalan tersebut.
- c. Apabila tidak dilaksanakan turun waris terlebih dahulu, kemudian PPAT tetap membuatkan AJB yang berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas dan surat kuasa untuk menjual. Ketika mendaftarkan ke BPN untuk proses balik nama sertipikat hak milik, BPN tidak akan memprosesnya, dikarenakan penjualnya telah meninggal dunia. Dengan meninggal dunianya si penjual, maka segala identitas yang dimiliki oleh sipenjual juga otomatis sudah tidak berlaku lagi. Sedangkan proses balik nama di BPN membutuhkan identitas para pihak baik yang pembeli maupun yang mengalihkan haknya. Dengan tidak berlakunya identitas si penjual maka proses balik nama tidak bisa dilakukan karena kekurangan kelengkapan berkas.
- d. Menurut para notaris/PPAT sehubungan dengan surat kuasa menjual, surat kuasa untuk menjual hanya berlaku sampai dengan penandatanganan akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT, walaupun yang memberikan kuasa sudah meninggal dunia, surat kuasa tersebut masih bisa digunakan oleh si penerima kuasa sampai di tandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Jadi tidak ada hubungannya dengan proses balik nama

sertipikat di BPN. Di BPN hanya membutuhkan kelengkapan dokumen sebagai syarat proses balik nama, dengan meninggalnya si penjual maka identitas dari si penjual tidak bisa digunakan sebagai kelengkapan dokumen karena juga mengikuti si penjual yaitu sudah tidak berlaku lagi (mati).

Dikarenakan tidak adanya kasus di jumpai oleh penulis di beberapa daerah yang ada di Sumatera Barat, penulis memutuskan untuk melakukan penelitian terhadap kasus yang terjadi di wilayah kerja pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kota Padang dan/atau dibawah kerja BPN Kota Padang. Dimana setelah dilaksanakan jual beli dengan menggunakan pengikatan jual beli (PJB) lunas, kemudian notaris membarengkannya dengan surat kuasa untuk menjual, kemudian setelah selesai dan belum sampai terjadi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ternyata penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan terhadap Muhammad Ishaq salah seorang Notaris/PPAT Kota Padang menjelaskan bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas penyelesaiannya harus dengan melakukan turun waris terlebih dahulu, karena salah satu pihak dalam membuat perjanjian kuasa untuk menjual meninggal dunia, maka kuasa untuk menjual tersebut turut berakhir. Karena, berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara tentang lahirnya suatu perjanjian dan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, karena pengikatan jual beli (PJB) dan kuasa menjual tersebut merupakan perjanjian maka berakhirnya suatu perjanjian juga harus tunduk kepada Pasal 1813 KUHPerdara, yakni dikarenakan meninggalnya si pemberi kuasa.²⁶

Apabila akta jual beli (AJB) tetap dibuat oleh PPAT dengan menggunakan akta pengikatan jual beli (PJB) lunas dan surat kuasa menjual sementara si penjualnya dan/atau si pemberi kuasanya telah meninggal dunia, maka BPN tidak akan memproses untuk balik nama sertipikat hak milik sebelum dilakukan turun

²⁶ Hasil wawancara dengan Muhammad Ishaq, seorang Notaris/PPAT Kota Padang, pada hari Selasa, tanggal 27 Februari 2018, pukul 12.10. WIB

waris terlebih dahulu. Jika langkah turun waris telah diambil oleh si pembeli dalam proses penyelesaian jual beli tanah, namun dalam perjalanannya apabila terjadi wanprestasi oleh ahli waris maka si pembeli dapat menggunakan jasa pengadilan dengan mengajukan gugatan guna mendapatkan putusan pengadilan sebagai perlindungan hukum bagi si pembeli yang telah membeli secara lunas tersebut. Karena putusan pengadilan juga dapat dijadikan sebagai syarat peralihan hak milik di BPN.²⁷

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di BPN Kota Padang bahwa menurut Silvia Septriana sebagai Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT pada Badan Pertanahan Nasional Kota Padang menerangkan bahwa terhadap proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli (PJB) lunas yang penjualnya meninggal dunia dan dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual dapat dilakukan dengan proses turun waris terlebih dahulu. Mengingat dengan meninggal dunianya pihak yang mengalihkan hak. Berdasarkan Pasal 830 sampai dengan Pasal 833 KUHPerduta bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut. Untuk menghindari sengketa dikemudian hari, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 834 KUHPerduta bahwa ahli waris mempunyai hak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya. Maka Badan Pertanahan Nasional menyarankan agar dapat melaksanakan turun waris terlebih dahulu.

Apabila PPAT menerbitkan akta jual beli (AJB) berdasarkan PJB lunas dan surat kuasa untuk menjual, dimana penjualnya telah meninggal dunia maka proses pendaftaran kelengkapan berkas dalam balik nama sertipikat, akan berbenturan dengan salah satu syarat dokumen yang harus dipenuhi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkaban No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu tentang bukti

identitas pihak yang mengalihkan hak adalah sebagai berikut :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dengan meninggal dunianya yang mengalihkan hak tersebut maka identitasnya juga sudah tidak berlaku lagi. Maka syarat dokumen dalam pendaftaran peralihan hak karena peralihan hak tidak memenuhi syarat dan peralihan hak tidak dapat dilaksanakan.²⁸

Dikarenakan peralihan tidak dapat dilaksanakan atas jual beli tanah melalui pengikatan jual beli (PJB) lunas dan dibarengi dengan surat kuasa menjual dimana penjualnya meninggal dunia, maka penyelesaiannya dilaksanakan dengan turun waris terlebih dahulu.

PPAT pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Padang, pada hari Senin, tanggal 3 April 2018, pukul 14.15. WIB

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Hasil wawancara dengan Silvia Septriana, Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat.

Beatrix Benni seorang Notaris/PPAT Kota Padang menyatakan bahwa apabila turun waris dilaksanakan terhadap pengikatan jual beli (PJB) lunas yang dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual maka tidak menjamin kepastian hukum bagi pihak pembeli, karena dikhawatirkan setelah turun waris dilaksanakan dan sertipikat beralih kepada ahli waris dan ahli waris mengingkari jual beli yang sudah dilaksanakan tersebut, tentu saja hal ini akan merugikan hak pembeli yang sudah membayar secara lunas.²⁹

Menurut Beatrix Benni, apabila badan pertanahan nasional (BPN) Kota Padang, tidak dapat memproses balik nama sertipikat berdasarkan pengikatan jual beli terhadap penjualnya meninggal dunia, maka si pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum, karena mesti dilaksanakan turun waris terlebih dahulu. Artinya kewajiban si pembeli yang sudah membayar secara lunas tidak berarti apa-apa, sehingga merugikan si pembeli tersebut karena tidak bisa mendapatkan kepastian hukum dalam proses balik nama sertipikat dengan menggunakan pengikatan jual beli (PJB) lunas dan di barengi dengan surat kuasa untuk menjual yang di milikinya.³⁰

Dengan tidak didapatnya kepastian hukum bagi si pembeli dalam hal balik nama sertipikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas, maka menurut Beatrix Benni sudah seharusnya hukum melindungi kepentingan si pembeli agar tercapainya kepastian hukum dalam mendapatkan haknya. Jadi, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas yang dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual tersebut diatas, menurut Beatrix Benni adalah dengan cara mengajukan

gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan.³¹

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Ketua Pengadilan. Menurut Beatrix Benni, dengan Putusan Pengadilan inilah perlindungan hukum terhadap pembeli dapat terwujud. Kemudian putusan pengadilan tersebut diserahkan dengan data-data yang lain ke badan pertanahan untuk didaftarkan dalam proses balik nama sertipikat atas si pembeli tersebut.

Silvia Septriana sebagai Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT pada Badan Pertanahan Kota Padang menerangkan bahwa dalam proses balik nama sertipikat di BPN dapat dilakukan dengan putusan pengadilan sebagai kelengkapan syarat dokumen. BPN akan melaksanakannya apabila keputusan pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³²

Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Sri Hartati, seorang Hakim di Pengadilan Negeri Padang, untuk mendapatkan suatu penetapan dari pengadilan harus dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. gugatan disini disebut juga dengan gugatan/permohonan. Adapun tata cara mengajukan gugatan tersebut adalah³³ :

- a. Dalam hal ini yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan sendiri sebagai penggugat. Penggugat mengajukan gugatan/permohonan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang. Mengenai cara mengajukannya dapat mengisi blangko yang sudah disediakan oleh pengadilan dan

²⁹ Hasil wawancara dengan Beatrix Benni, seorang Notaris/PPAT Kota Padang, pada hari Rabu, tanggal 04 April 2018, pukul 14.00. WIB

³⁰ Beatrix Benni, *Op. Cit.*

³¹ Beatrix Benni, *Op. Cit.*

³² Silvia Septriana, *Op. Cit.*

³³ Hasil wawancara dengan Sri Hartati, seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Padang, pada hari Senin 2 Juli 2018, pukul 08.30 WIB

dapat juga menggunakan Kuasa Hukum. Gugatan ini sebagai syarat agar dapat ditindak lanjuti oleh pengadilan dengan beberapa kelengkapan/syarat yang harus dipenuhi seperti :

- 1) Surat Gugatan/permohonan.
- 2) Kalau menggunakan kuasa hukum, melampirkan surat kuasa yang sudah dilegalisir.
- 3) Bukti-bukti yang menguatkan untuk mengajukan gugatan/permohonan, seperti KTP, KK, Akte, PJB Lunas, Akta Kuasa Untuk Menjual, Surat Keterangan Kematian, Surat Keterangan Ahli Waris dan lain sebagainya.

- b. Membayar panjar uang gugatan dengan bukti setor pada bank yang sudah ditunjuk oleh pengadilan.

Setelah melakukan pendaftaran gugatan/permohonan di pengadilan negeri pada kepaniteraan kemudian penggugat wajib membayar biaya perkara. Biaya perkara yang dimaksud adalah panjar biaya perkara yaitu biaya sementara yang akhirnya akan diperhitungkan setelah adanya putusan atau penetapan pengadilan. Bagi penggugat dan Tergugat yang tidak mampu membayar biaya perkara dapat menggunakan *prodeo/free of charge* atau disebut juga dengan berperkara tanpa biaya. Untuk itu penggugat dapat mengajukan permintaan izin berperkara tanpa biaya tersebut dalam surat gugatan atau dengan surat tersendiri. Permintaan izin berperkara tanpa biaya tersebut dengan melampirkan surat keterangan tidak mampu dari desa/lurah dan camat tempat tinggal penggugat.

- c. Menerima tanda bukti penerimaan surat gugatan/permohonan disebut juga dengan masa registrasi perkara.

Registrasi perkara adalah pencatatan gugatan/permohonan kedalam buku register perkara untuk mendapatkan nomor gugatan agar dapat di proses lebih lanjut. Register perkara dapat dilakukan setelah membayar panjar biaya perkara.

- d. Pelimpahan berkas perkara kepada ketua Pengadilan Negeri Padang.

Setelah panitera memberikan nomor perkara berdasarkan nomor urut dalam buku register perkara, perkara tersebut dilimpahkan kepada ketua pengadilan negeri. Pelimpahan tersebut dilakukan secepat mungkin agar tidak melanggar prinsip-prinsip penyelesaian perkara secara sederhana, cepat dan biaya ringan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari dari registrasi.

- e. Penetapan Majelis Hakim.

Setelah Pengadilan Negeri memeriksa perkas perkara yang diajukan panitera kemudian ketua Pengadilan Negeri menetapkan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara. Penetapan itu harus dilakukan oleh ketua Pengadilan Negeri Padang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara pertama diterima oleh ketua Pengadilan Negeri. Majelis Hakim terdiri dari sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang hakim yang komposisinya terdiri dari 1 orang ketua Majelis Hakim dan 2 (dua) orang lainnya Hakim Anggota. Dan Ketua Pengadilan juga dapat menetapkan Hakim Tunggal dalam memeriksa dan memutus perkara sehubungan dengan penetapan.

- f. Penetapan Hari Sidang

Selanjutnya setelah Majelis Hakim terbentuk atau Hakim Tunggal, maka Majelis Hakim atau Hakim Tunggal tersebut menetapkan hari sidang. Penetapan itu dituangkan dalam surat penetapan. Penetapan dilakukan dengan segera, setelah Majelis Hakim menerima berkas perkara atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penerimaan pengajuan perkara.

Sri Hartati, menerangkan lebih lanjut, dalam proses persidangan penetapan tersebut, hakim akan memeriksa kelengkapan berkas yang menjadi dasar gugatan oleh penggugat. Berkenaan dengan perwarisan maka hakim juga akan meminta keterangan ahli waris sehubungan perkara yang dimohonkan tersebut. apabila ahli waris bersedia untuk ditetapkan dengan putusan pengadilan, maka hakim segera menetapkan putusan pengadilan.

tetapi apabila ahli waris bersedia untuk menjalankan perwarisan dan menanggung segala biaya yang ditimbulkan dari pengurusan urusan tersebut, maka hakim juga memberikan putusan agar ahli waris menjalankan pewarisan dengan iktikat baik. Setelah selesai pemeriksaan berkas dan saksi hakim dapat mengambil kesimpulan dan menetapkan hasil putusan pengadilan.³⁴

3.3. Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat.

Berdasarkan wawancara dengan Silvia Septriana sebagai Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, bahwa dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia dapat dilakukan dengan melaksanakan turun waris terlebih dahulu.³⁵

Adapun proses dan prosedur turun waris menurut Silvia Septriana pada BPN Kota Padang, maka di perlukan beberapa persyaratan dokumen yaitu³⁶ :

a. Kelengkapan persyaratan dokumen

- 1) Sertipikat hak milik atas nama pewaris. Sertipikat ini adalah sertipikat hak milik dari yang meninggal dunia atau pewaris yang akan dialihkan kepada ahli waris dikarenakan kematian. Sertipikat tersebut sebagai dasar peralihan hak karena pewarisan.
- 2) Surat keterangan kematian. Surat keterangan kematian ini adalah surat bukti bahwa si pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat tersebut memang sudah meninggal dunia, dalam hal ini dikelurkan oleh Wali Nagari dan diketahui oleh Camat.
- 3) Surat keterangan ahli waris. Surat keterangan ahli waris ini dibuat oleh ahli waris dari pewaris yang sudah meninggal dunia tersebut, dimana surat keterangan waris yang dibuat dan disaksikan oleh 2

(dua) orang saksi-saksi dan diketahui oleh pemerintahan wali nagari tempat domisili ahli waris tersebut, kemudian di registrasi oleh Camat.

- 4) Bukti identitas ahli waris. Identitas ahli waris yang dilampirkan dalam pelaksanaan turun waris tersebut adalah kartu keluarga (KK) dan kartu tanda penduduk (KTP) yang masih berlaku.
 - 5) Bukti pembayaran SPPT PBB tahun berjalan.
 - 6) Bukti pembayaran pajak perolehan hak atas tanah karena pewarisan yakni terdiri dari SSB (BPHTB) dan SSP/PPH. Sehubungan dengan pembayaran BPHTB dan PPH dengan pewarisan, berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. 30/PJ/2009 tentang Tata Cara Pemberian Pengecualian dari Kewajiban Pembayaran atau Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Maka ahli waris mengajukan permohonan surat keterangan babas (SKB) pajak penghasilan atas penghasilan hak dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada kantor pajak. Apabila surat permohonan disetujui maka terbebas dari pembayaran PPH, jika permohonan di tolak barulah dibayarkan PPH-nya atas balik nama waris tersebut.
- b. Kemudian di daftarkan ke BPN dengan mengisi formulir permohonan yang sudah disediakan di BPN dengan menandatangani diatas materai dengan prosedur yang dilalui sebagai berikut :
- 1) Seluruh persyaratan tersebut dimasukan ke loket pemeriksaan bekas. Bagian loket pemeriksaan berkas akan memeriksa berkas kesalahan penulisan pada data-data yang ada dan saksi. Setelah diperiksa dan seluruh berkas tidak ada kesalahan dan lengkap maka seluruh berkas tersebut dimasukan permohonan ke loket entri data.

³⁴ Sri Hartati, *Ibid.*

³⁵ Silvia Septriana, *Op. Cit.*

³⁶ *Ibid.*

- 2) Pada loket entri data dibuatkan surat perintah setor biaya dan disiapkan surat tanda terima berkas.
- 3) Surat perintah setor biaya tersebut selanjutnya dibayar oleh pemohon ke loket pembayaran dan bukti setor tersebut diserahkan kembali ke loket entri untuk selanjutnya diberikan surat tanda terima berkas. Dan tanda terima berkas tersebut akan dicatat tanggal selesai proses balik nama tersebut.
- 4) Selanjutnya kantor badan pertanahan mulai memprosesnya dimana seluruh data-data dibawa ke loket pelaksana peralihan pembebanan hak dan PPAT (P3) untuk dilakukan pemeriksaan berkas tahap lanjut dan dicetak pencatatan peralihan. Pada tahap ini dilakukan pencatatan perubahan pemegang haknya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.
- 5) Kemudian data tersebut dibawa ke Kepala Sub Seksi P3 untuk di sahkan.
- 6) Setelah disahkan data tersebut dibawa ke Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran untuk diperiksa berkas lebih lanjut dan diparaf.
- 7) Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang selanjutnya memeriksa berkas tersebut dengan mengesahkan.
- 8) Berkas turun ke pelaksana P3 untuk pemeriksaan akhir dan melaksanakan penomoran dan penanggalan.
- 9) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
 - a) Nama pemegang hak lama dicoret dengan tinta hitam kemudian di paraf oleh kasubsi peralihan hak atas tanah dan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.
 - b) Nama atau nama-nama pemegang hak baru di tuliskan pada kolom dan halaman yang tersedia untuk itu dengan menyebutkan nomor dan

tanggal surat keterangan waris yang dibuat oleh ahli waris kemudian diregistrasi oleh camat, kemudian dibubuhi tanggal pencatatan selanjutnya, ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan.

- c) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dan daftar nama pemegang hak lama kemudian dicatatkan pada daftar nama penerima hak.

- c. Setelah proses tersebut selesai maka selanjutnya sertipikat dapat diambil oleh Pemohon di loket penyerahan berdasarkan surat tanda terima pada tanggal yang telah dicatat pada surat tanda terima yang diberikan sebelumnya.

Setelah sertipikat balik nama berdasarkan perwarisan tersebut selesai, maka langkah selanjutnya menurut Silvia Septriana adalah membuat akta jual beli (AJB) antara ahli waris dengan pihak pembeli pertama, hal ini dapat dilakukan di hadapan PPAT. Setelah AJB selesai selambat-lambatnya 7 hari kerja, PPAT sudah harus mendaftarkan untuk proses balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang. Adapun prosedur peralihan hak berdasarkan jual beli diatur dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :³⁷

- a. Akta jual beli (AJB) yang sudah ditandatangani oleh PPAT dan para ahli waris yang tercatat di dalam sertipikat serta pihak pembeli.
- b. Mempersiapkan persyaratan yang akan diserahkan/didaftarkan ke BPN, adapun syarat-syaratnya antara lain :
 - 1) Mengisi formulir permohonan dan ditandatangani diatas materai.
 - 2) Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK), yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

³⁷ Silvia Septriana, *Ibid.*

- 3) Sertipikat asli (setelah turun waris)
 - 4) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 - 5) Penyerahan bukti pembayaran pajak perolehan hak atas tanah karena jual beli, SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH.
- c. Pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang nilainya tergantung zona tanah yang di keluarkan oleh BPN.
 - d. Pemeriksaan berkas dan kelengkapannya pada loket-loket yang sudah tersedia, berdasarkan pos masing-masing.
 - e. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
 - 1) Nama pemegang hak lama dicoret dengan tinta hitam kemudian di paraf oleh kasubsi peralihan hak atas tanah dan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.
 - 2) Nama atau nama-nama pemegang hak baru di tuliskan pada kolom dan halaman yang tersedia untuk itu dengan menyebutkan nomor dan tanggal akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak, kemudian dibubuhi tanggal pencatatan selanjutnya, ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan.
 - 3) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dan daftar nama pemegang hak lama kemudian dicatitkan pada daftar nama penerima hak.
 - f. Pengambilan sertipikat.

Sehubungan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan. Menurut Silvia Sepriana putusan pengadilan atau penetapan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar proses balik nama di BPN Kota Padang sebagaimana diisyaratkan

dalam Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun dalam PP tersebut tidak disebutkan secara eksplisit menyatakan bahwa putusan pengadilan bisa dijadikan sebagai dasar permohonan balik nama sertipikat, tetapi dapat diartikan bahwa balik nama sertipikat dapat berdasarkan surat autentik yang dibuat oleh bukan PPAT. Putusan pengadilan termasuk dalam kriteria tersebut yakni surat atau akta autentik. Tetapi, dalam Pasal 94 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan menjadi dasar perubahan data yuridis dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.³⁸

Silvia Septriana sebagai Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT menyebutkan, adapun prosedur dan persyaratan yang harus dilengkapi dalam pendaftaran balik nama sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan/penetapan pengadilan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang adalah sebagai berikut :³⁹

- a. Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang.
- b. Mempersiapkan persyaratan yang akan diserahkan/didaftarkan ke BPN, adapun syarat-syaratnya antara lain :
 - 1) Mengisi formulir permohonan dan ditandatangani diatas materai. Formulir permohonan tersebut memuat :
 - a) Identitas diri
 - b) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - c) Pernyataan tanah tidak dalam sengketa
 - d) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
 - 2) Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

- 3) Sertipikat asli
 - 4) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 - 5) Penyerahan bukti pembayaran pajak perolehan hak atas tanah, SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- c. Pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang nilainya tergantung zona nilai tanah yang di keluarkan oleh BPN.
- d. Pemeriksaan berkas dan kelengkapannya pada loket-loket yang sudah tersedia, berdasarkan pos masing-masing.
- e. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
- 1) Nama pemegang hak lama dicoret dengan tinta hitam kemudian di paraf oleh kasubsi peralihan hak atas tanah dan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.
 - 2) Nama atau nama-nama pemegang hak baru di tuliskan pada kolom dan halaman yang tersedia untuk itu dengan menyebutkan nomor dan tanggal putusan pengadilan, kemudian dibubuhi tanggal pencatatan selanjutnya, ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan.
 - 3) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dan daftar nama pemegang hak lama kemudian dicatatkan pada daftar nama penerima hak.
- f. Pengambilan sertipikat.

Dijelaskan oleh Silvia Septriana, dalam pengurusan balik nama sertipikat di badan pertanahan nasional (BPN) Kota Padang apabila semua persyaratan tersebut lengkap, biasanya hanya membutuhkan waktu satu hari kerja saja untuk pemeriksaan kelengkapan berkas, bahkan bisa saja kurang dari satu hari kerja. Kemudian berkenaan dengan selesainya pembuatan sertipikat, bahwa sertipikat dapat keluar setelah

lima hari kerja kedepannya setelah melaksanakan pembayaran PNBP.⁴⁰

Atas balik nama sertipikat hak milik karena jual beli dan/atau menggunakan putusan pengadilan ini, Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Padang tidak mengeluarkan sertipikat baru tapi pada sertipikat yang ada tersebut dapat dilihat pencoretan nama pemegang hak tanah yang lama dan diparaf, kemudian dirubah dengan nama pemegang hak baru pada ruang mutasi yang tersedia pada sertipikat tersebut.

4. Penutup

4.1. Kesimpulan

1. Proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli (PJB) yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat dilakukan dengan melaksanakan turun waris, karena harta peninggalan merupakan objek dari pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut. Apabila AJB dibuat oleh PPAT berdasarkan PJB dan Surat kuasa menjual sementara penjualnya sudah meninggal maka dalam proses balik nama akan berbenturan dengan salah satu syarat dokumen yang harus dipenuhi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkaban No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Maka peralihan hak tidak bisa dilaksanakan.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat, menurut notaris/PPAT dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan yang digunakan sebagai syarat kelengkapan dokumen dalam proses balik nama sertipikat di BPN dan BPN dapat melaksanakan putusan tersebut apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat adalah dengan cara turun waris kemudian setelah selesai pewarisan

⁴⁰ *Ibid.*

kemudian dibuatkanlah AJB dihadapan PPAT berdasarkan sertipikat perwarisan tersebut, kemudian akta jual beli (AJB) didaftarkan ke BPN guna proses balik nama sertipikat, dengan kelengkapan persyaratan dokumen, BPN menerbitkan sertipikat. Dan apabila menggunakan putusan pengadilan, BPN dapat memproses balik nama jika putusan pengadilan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

4.2. Saran

1. Kepada notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, terhadap pembuatan pengikatan jual beli (PJB) lunas, dan surat kuasa untuk menjual, agar dapat mengingatkan kliennya supaya jangan terlalu lama untuk memenuhi syarat-syarat pembuatan akta jual beli (AJB) kepada PPAT. Karena dengan meninggalnya pihak penjual atau si pemberi kuasa akan terhalang dalam proses balik nama sertipikat di Badan Pertanahan.
2. Kepada para pihak agar dapat memperhatikan bahwa turun waris yang disarankan oleh badan pertanahan nasional dalam penyelesaian proses balik nama sertipikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas yang penjualnya meninggal dunia dan surat kuasa untuk menjual, tidak menjamin kepastian hukum, karena apabila hal ini dilaksanakan dikuatirkan setelah turun waris dilaksanakan dan sertipikat beralih kepada ahli waris dan ahli waris mengingkari jual beli yang sudah dilaksanakan tersebut tentu saja akan merugikan hak pembeli yang sudah membayar secara lunas.
3. Agar BPN dapat memproses balik nama sertipikat yang lahir dari perwarisan tersebut kepada pihak pembeli dengan prosedural yang berlaku di BPN agar pihak pembeli mendapatkan kepastian hukum.

REFERENSI

BUKU

- Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Alumni, Bandung, 1987
- _____, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- _____, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- _____, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003
- B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2004
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- _____, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan. Jakarta, 2003
- C. Asser-A.S. Harkamp 4-II, *verbintenissenrecht, Algemene leer der overeenkomsten*, tienda druk, W.E.J, Tjeenk Willink, Deventer, 1997
- Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Badung, 2007
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994

- Dewan Redaksi Ensiklopedi Islam, *Ensiklopedi Islam*, Ikhtihar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1993
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009
- Harun Al Rashid, *Sekitar Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986
- Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominat Dalam Praktek*, Citra Media ilmu, Jakarta, 2009
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- _____, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, 2012
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1997
- Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Citra Grafika, Bandung, 1974
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2008
- Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana Prenadamedia, Group, Jakarta, 2013
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm 1
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Singgih Praptodiharjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*, Yayasan Pembangunan, Jakarta, 1952
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Soedikno Mertokusumo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Mengenal Hukum : Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010
- _____, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1989
- _____, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983
- _____ dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1981
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- W. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat
Akta Tanah

WEBSITE

http://filzaatika.blogspot.com: hukum.html,
diakses pada tanggal 1 November 2017

http://kamus.cektkp.com/balik-nama, diakses pada
tanggal 1 November 2017

http://www.majalahbravo.com/, tanggal 25
Desember 2017

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang
Perubahan Atas Undang-Undang Nomor
30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris