



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 26 Agustus 2023, Revised: 27 September 2023, Publish: 29 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah yang Belum Turun Waris di Kota Padang

Febry Rahmadani¹, Mardenis², Hengki Andora³

¹Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: febryrahmadani22@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: febryrahmadani22@gmail.com

Abstract: *The impediment to make a sale act by the ppat because its conditions are not met, of course, will create uncertainty for the parties who conduct the sale. The agreement is a binding agreement. The parties entered into an agreement for binding the sale of the land which has not been inherited depending on several factors such as the buyer needs time to carry out the payment of the sale price while the seller takes time to process the inheritance certificate of the right to the land, the purchaser has paid the purchase price but the unity of the rights to the ground has not yet been made to inherit, and/or payment of income tax (PPh) and customs duties on land and building (BPHTB) have not been issued by the parties. The contract of sale of land that has not been inherited is based on the agreement of the parties, which is then continued with the application for the drafting of an act before a notary, the approval of the law by a notar, the submission and inspection of documents, the verification of certificates of the right to the land, the preparation and drawing of acts, and the signing of the act. The Civil Procedure Act against land not inherited made before a notary has legal certainty, because the notary as a public official authorized to make an authentic act subject to the regulations of the laws and the code of ethics of the office of the notar has ensured the validity of the civil procedure act against land that has not been made in heritage made against him and by referring it to a civil proceeding act against the land noted in the notarial act can provide legal protection to the parties in the event of legal protection of an authoritative act.*

Keyword: *Legal Certainty, Sale and Purchase Agreement, Inheritance*

Abstrak: Terhambatnya untuk membuat akta jual beli oleh ppat karena tidak terpenuhi persyaratannya, tentunya akan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang mengadakan jual beli. Perjanjian yang dimaksud ialah perjanjian pengikatan jual beli. Peralihan hak karena pewarisan wajib untuk dilakukan pendaftaran tanah, namun hal ini seringkali dilalaikan oleh ahli waris dan bahkan sebelum dilakukannya pendaftaran ahli waris telah melakukan jual beli terhadap tanah warisnya yang diikat dengan PPJB. Para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dilandasi beberapa faktor yaitu pihak pembeli memerlukan waktu untuk melakukan pelunasan harga jual beli sedangkan pihak penjual memerlukan waktu untuk proses turun waris sertipikat hak atas tanah, pihak pembeli

telah melunasi harga jual beli namun sertipikat hak atas tanah masih belum dilakukan turun waris, dan/atau pembayaran pajak penghasilan (PPH) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris didasari atas kesepakatan para pihak, yang kemudian dilanjutkan dengan permohonan pembuatan akta dihadapan notaris, penyuluhan hukum oleh notaris, penyerahan dan pemeriksaan dokumen-dokumen, pengecekan sertipikat hak atas tanah, penyusunan dan pembuatan akta, dan penandatanganan akta. PPJB terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapan notaris telah memiliki kepastian hukum, karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang tunduk pada peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan notaris telah memastikan keabsahan PPJB terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapannya dan dengan dituangkannya PPJB terhadap tanah yang belum turun waris kedalam akta notaris dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak selayaknya perlindungan hukum dari suatu akta autentik.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Waris

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya sebagai sumber kehidupan, tetapi juga menjadi sumber pembangunan, bahkan lebih jauh dari itu kebutuhan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir manusia ketika meninggal dunia. Keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus di jaga kelestariannya.¹

Pentingnya tanah bagi manusia mengakibatkan kebutuhan tanah kian meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, namun hal tersebut memunculkan permasalahan baru dimana peningkatan kebutuhan akan tanah berbanding terbalik dengan sifat tanah yang selalu tetap, sehingga tak jarang terjadi gesekan di antara masyarakat mengenai penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah yang berujung pada sengketa. Kondisi ini menuntut adanya jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan hak-hak atas tanah untuk setiap warga negara maupun badan hukum yang menjadi kewajiban negara untuk mewujudkannya.

Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan perwujudan dari tujuan negara yang didasari nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.² Dengan demikian mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya UUD 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan sama dihadapan hukum.³

Pewarisan merupakan salah satu cara seseorang memperoleh hak atas tanah, sebagai akibat dari meninggal dunianya seseorang yang menyebabkan harta kekayaannya baik berupa aktiva maupun pasiva menjadi terbuka sehingga menjadi hak dan kewajiban dari pada ahli

¹ Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2013, hlm. 5.

² Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 2019, hlm. 106.

³ Pasal 28D ayat (1) UUD tahun 1945.

warisnya (hak waris) atas harta kekayaan yang ditinggalkan tersebut. menurut hukum perdata proses beralihnya hak dan kewajiban dari seorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya, dikatakan sebagai pewarisan.⁴

Salah satu objek pewarisan ialah hak atas tanah. Dengan meninggal dunianya seseorang (pewaris) maka seketika itu terjadi peralihan hak atas tanah kepada sekalian ahli warisnya. Akibat peralihan hak atas tanah yang disebabkan karena kematian tersebut Undang-Undang Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah) mengharuskan bagi ahli waris untuk mendaftarkan tanah yang menjadi objek pewarisan pada kantor pertanahan yang berwenang dan hasil akhir dari pendaftaran tersebut ialah sertipikat hak atas tanah yang semula nama pewaris menjadi nama ahli waris. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat 3 dan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Pasal 4 ayat 3:

“Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”.

Selanjutnya Pasal 36:

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”.
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib didaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah yang disebabkan karena pewarisan ialah demi memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi ahli waris yang memperoleh hak atas tanah warisan.⁵ Selain itu juga mempermudah ahli waris jika ingin melakukan peralihan ataupun pembebanan terhadap tanah warisan tersebut. Namun pada praktiknya karena keadaan ekonomi tak jarang ahli waris memperjual belikan hak atas tanahnya sebelum dilakukan pendaftaran tanah (turun waris).

Pada prinsipnya semua hak waris dapat dijual,⁶ namun jika terjadi jual beli yang objeknya tanah warisan yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan tentunya akan memberikan posisi yang tidak menguntungkan bagi si pembeli dikarenakan jual beli tersebut tidak dapat diteruskan untuk dibuat dalam bentuk akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dikarenakan sertipikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama ahli waris.

Akta jual beli tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti telah diadakannya perbuatan hukum berupa jual beli mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, selain itu juga menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.⁷ Kedudukan akta jual beli dalam pendaftaran tanah sangatlah penting, karena akta jual beli menjadi dasar utama untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli pada kantor pertanahan. Bahkan dapat dikatakan, bahwa akta jual beli yang telah dibuat secara sah dan sempurna telah menyebabkan hapusnya hak atas tanah salah satu pihak dan beralih

⁴ Arief Rahman dkk, *Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris*, Jurnal Kompilasi Hukum Vol. 5, No. 1, Juni 2020, hlm. 2.

⁵ Eka Puji Setiyarini, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, 2014, hlm. 4

⁶ Patma, Suwanti, dan Nam Rumkel, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Belum Dibagi*, Hermeneutika, Vol. 5, No. 2, Agustus 2021, hlm. 354.

⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 126.

kepada pihak lain, sehingga diperlukan kehati-hati bagi PPAT untuk membuat akta jual beli tersebut. PPAT harus memperhatikan syarat-syarat untuk melakukan pembuatan akta jual beli sebagaimana yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka biasanya PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli tersebut.

Adapun syarat-syarat untuk melakukan jual beli dimaksud ialah sertipikat hak atas tanah yang tercatat atas nama penjual, telah dilunasinya harga jual beli hak atas tanah, telah dilunasi pembayaran pajak-pajaknya (pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pajak penghasilan). Oleh karena hal tersebut, jika terjadi jual beli hak atas tanah yang belum turun waris maka jual beli tersebut tidak dapat dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

Terhambatnya untuk membuat akta jual beli oleh ppat karena tidak terpenuhi persyaratannya, tentunya akan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang mengadakan jual beli. Oleh karena itu biasanya notaris akan menawarkan kepada para pihak untuk dibuatkan suatu perjanjian, agar mereka tetap terikat untuk mengadakan jual beli dihadapan ppat dan menjaga agar kesepakatan jual beli tersebut tetap terlaksana dengan baik sementara semua persyaratannya akan di urus. Perjanjian yang dimaksud ialah perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh notaris yang diadakan untuk mengatasi kerumitan persyaratan dalam proses pembuatan akta jual beli oleh ppat. Sebagai terobosan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) khususnya mengenai hak atas tanah, tidak ditemukan secara khusus aturannya di dalam peraturan perundang-undangan. Namun sebagai suatu perjanjian maka PPJB tunduk dalam ketentuan umum yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya ialah mengenai keabsahannya yang diatur pada Pasal 1320 KUHPPerdata. Tercapainya kesepakatan oleh para pihak di dalam PPJB maka para pihak telah terikat untuk mengadakan jual beli serta telah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka sepakati di dalam PPJB tersebut.

Praktik PPJB ini sering dijumpai dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang juga sekaligus merangkap sebagai PPAT. Berdasarkan Pasal 15 ayat 1 Juncto ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa:

Pasal 15 ayat 1:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Pasal 15 ayat 2 huruf f, yang menyebutkan bahwa: “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas jelaslah bahwa notaris berwenang untuk membuat akta PPJB yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan termasuk yang objeknya berupa hak atas tanah.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, biasanya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, juga di atur mengenai tindakan selanjutnya apabila semua persyaratan untuk jual beli telah dipenuhi, seperti pembeli diberi kuasa menjual yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke PPAT dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual. Kuasa menjual tersebut dilakukan demi kepentingan pihak pembeli apabila pihak penjual tidak bisa hadir dan ikut menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT sedangkan semua persyaratan untuk jual beli tersebut telah terpenuhi.

PPJB bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak dan meminimalisir sengketa yang mungkin akan timbul di kemudian hari, karena kelebihannya tersebut tak jarang masyarakat sering melakukannya di dalam pelaksanaan jual beli. Seperti yang terjadi di Kota Padang dimana dilakukan PPJB oleh para pihak karena objek jual beli merupakan hak atas tanah yang belum turun waris sehingga belum bisa untuk dilakukannya akta jual beli dihadapan PPAT.

Meskipun PPJB sering digunakan oleh masyarakat dalam transaksi jual beli tanah yang belum turun waris, baik itu secara dibawah tangan maupun dengan akta notaris, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli khususnya mengenai hak atas tanah belum pernah diatur di dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena itu tak jarang masih menjadi tanda tanya mengenai kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

METODE

Jenis penelitian hukum yang digunakan ialah *juridis empiris* yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat.⁸ Dengan metode pendekatan *juridis empiris* yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional.⁹ Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut permasalahan yang sedang diteliti yaitu kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di kota padang. Jenis data yang digunakan adalah data primer, sekunder, dan tersier dan data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian atau subjek penelitian. Dalam hal kegiatan pengumpulan data ini penulis menggunakan teknik wawancara pada pihak terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Latar Belakang Para Pihak Mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris Terhadap Tanah Yang Belum Turun Waris

Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah ditentukan jenis-jenis hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat 1, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Saat ini hak yang banyak dimiliki di dalam masyarakat ialah hak milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA telah disebutkan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Jika melihat ketentuan tersebut hak milik ini mempunyai kekuatan yang lebih kuat dari hak atas tanah lain yang diatur dalam UUPA serta hak milik ini tidak memiliki jangka waktu kecuali dalam apabila negara membutuhkan hak milik tersebut demi kepentingan umum maka hak milik tersebut dapat diambil oleh negara melalui mekanisme yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Pada Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Kata beralih tersebut dapat dimaknai bahwa hak milik tersebut telah berpindah kepada subjek hukum karena suatu peristiwa hukum sedangkan dialihkan mengandung arti bahwa hak milik tersebut berpindah kepada subjek hukum karena suatu perbuatan hukum. Salah satu peristiwa hukum yang menyebabkan hak milik atas tanah beralih

⁸ Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 174.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 21.

ialah karena meninggal dunianya seseorang sehingga menyebabkan hak atas tanah yang dimiliki oleh yang meninggal dunia tersebut beralih kepada sekalian ahli warisnya.

Peristiwa hukum tersebut yang menyebabkan beralihnya hak milik kepada subjek hukum tertentu disebut dengan pewarisan. Di Indonesia masih terdapat pluralisme hukum kewarisan yang berlaku di dalam masyarakat antara lain: Hukum Waris Islam, Hukum Waris Barat, dan Hukum Waris Adat. Hukum waris Islam biasanya dianut oleh penduduk yang beragama Islam. Mengikuti hukum waris Islam merupakan kewajiban bagi pemeluk agama Islam, hal ini didasarkan atas perintah Allah SWT melalui ketentuan yang bersumber pada Kitab Suci Al-Qur'an dan pelaksanaannya dikuatkan dengan hadist Nabi Muhammad SAW. Sedangkan ketentuan Hukum Waris Barat diberlakukan bagi golongan Eropa, Timur Asing Tionghoa dan mereka yang menundukkan diri terhadap hukum waris perdata yang bersumber pada KUHPperdata. Terakhir hukum waris adat berlaku bagi masyarakat adat tertentu yang menundukkan diri terhadap aturan pewarisan yang diatur di dalam hukum adatnya masing-masing yang bersumber pada hukum adat.

Pembuatan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat-syarat antara lain: 1) sertipikat hak atas tanah yang telah terdaftar atas nama penjual, 2) sertipikat hak atas tanah telah bersih (bebas dari sengketa, jaminan, dan blokiran), 3) telah dibayarkan pajak PPh, BPHTB, dan PBB, 4) jual beli hak atas tanah telah lunas. Apabila syarat sebagaimana tersebut di atas belum dipenuhi maka PPAT akan menolak untuk melakukan pembuatan AJBnya. Begitu pula yang terjadi terhadap jual beli hak atas tanah yang belum dilakukan turun waris, maka PPAT tidak akan membuat akta jual belinya, karena sertipikat hak atas tanah tersebut masih terdaftar atas nama pewaris dan bukan atas nama ahli waris (selaku penjual). Oleh karena itu untuk dapat dilakukan AJB oleh PPAT maka ahli waris (selaku penjual) atau kuasanya harus mengurus balik nama atau turun waris sertipikat hak atas tanah pada kantor pertanahan kabupaten atau kota yang berwenang, selain itu para pihak juga harus mengurus persyaratan lain yang belum terpenuhi.

Untuk melakukan pengurusan tersebut cukup memakan waktu dan biaya, bahkan tak jarang pihak pembeli sudah menyerahkan pembayaran baik itu sebagian (sebagai *down payment*) ataupun juga telah melakukan pembayaran secara lunas terhadap objek jual beli tersebut, sementara jual belinya belum bisa dilakukan dihadapan PPAT. Oleh karena itu untuk melindungi kepentingan para pihak dan mengamankan jual beli yang belum bisa dilakukan dihadapan PPAT tersebut, biasanya Notaris/PPAT akan menyarankan kepada para pihak untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal tersebut senada dengan pendapat Muhammad Ishaq "Perjanjian pengikatan jual beli bertujuan untuk mengamankan hubungan hukum antara pihak penjual dengan pihak pembeli sebelum dilakukannya akta jual beli dihadapan PPAT".¹⁰

Perjanjian pengikatan jual beli terwujud karena terjadinya suatu kesepakatan sebagaimana di atur dalam Pasal 1313 KUHPperdata yang berbunyi "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Artinya perjanjian pengikatan jual beli lahir karena adanya perbuatan hukum antara para pihak yang saling bersepakat untuk itu. Karena merupakan suatu perjanjian, maka untuk dikatakan sah apabila memenuhi empat unsur pokok syarat sahnya perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 KUHPperdata

Berdasarkan hasil wawancara, maka dapat ditemukan beberapa latar belakang yang membuat pihak penjual dan pihak pembeli membuat perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah warisan yang belum dilakukan turun waris adalah sebagai berikut:

1. Pembeli memerlukan waktu untuk melakukan perlunasan kepada pihak penjual dan pihak penjual tidak keberatan pembayaran dilakukan secara angsuran;

¹⁰ Wawancara dengan Dr. Muhammad Ishaq, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Kota Padang, pada tanggal 10 Maret 2023, Pukul 13.00 WIB.

2. Adanya uang muka yang telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual sebagai tanda jadi atas jual beli tanah yang belum dilakukan turun waris;
3. Nama yang tercantum di dalam sertipikat masih atas nama pewaris, sehingga sertipikat harus dibalik nama terlebih dahulu keatas nama ahli waris yang berhak;
4. Belum dilakukannya pembayaran pajak seperti BPHTB dan/atau PPh oleh para pihak.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa latar belakang dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah yang belum dilakukan turun waris pada dasarnya karena syarat-syarat untuk melakukan akta jual beli dihadapan PPAT belum terpenuhi, sehingga untuk melindungi kepentingan para pihak terkait jual beli tersebut dan agar syarat-syarat akta jual beli yang belum terpenuhi tersebut dapat segera dipenuhi oleh para pihak, maka mereka bersepakat untuk mengadakan perjanjian pengikatan jual beli.

Tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut maka telah melahirkan perikatan diantara mereka yang membuatnya yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang wajib untuk dipatuhi oleh para pihak layaknya suatu undang-undang. Menurut Sudikno Mertokusumo, PPJB merupakan bentuk penemuan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya. PPJB tersebut bertujuan untuk membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan akta jual beli. Menurutnya penggunaan PPJB tersebut bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga pengikatan jual beli sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Lanjutnya penemuan hukum memang bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah konkrit.¹¹

Pada teori kesepakatan disebutkan bahwa salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian ialah kesepakatan. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain (para pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik). Kesepakatan memiliki dua unsur yaitu unsur penawaran dan unsur penerimaan. Saat bertemunya kedua unsur tersebut maka saat itulah dapat dikatakan terjadinya suatu kesepakatan diantara para pihak sehingga melahirkan perjanjian.

Permasalahan dalam penelitian ini jika dihubungkan dengan teori kesepakatan maka PPJB yang objeknya tanah yang belum dilakukan turun waris lahir atas kesepakatan yang terjadi diantara pihak calon penjual (ahli waris) yang ingin menjual tanah warisan yang diperolehnya, dengan pihak calon pembeli yang ingin membeli tanah warisan tersebut. Namun jual beli belum dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena syarat-syarat untuk jual beli belum dapat terpenuhi oleh para pihak (baik calon penjual dan/atau calon pembeli) atau bahkan para pihak menentukan syarat-syarat tambahan yang harus dipenuhi dahulu sebelum dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Oleh karena syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau ditentukan oleh para pihak belum terpenuhi maka demi menjaga dan melindungi kepentingan para pihak sebelum dapat dilakukan jual beli dihadapan PPAT maka para pihak bersepakat untuk melakukan PPJB. Sehingga dengan adanya PPJB tersebut para pihak telah terikat untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB tersebut.

Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris Terhadap Tanah Yang Belum Dilakukan Turun Waris di Kota Padang

Pada dasarnya tujuan dibuatnya suatu akta ialah untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti atas suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang pernah terjadi. Menurut Abdul Ghofur Anshori, akta ialah surat yang berguna sebagai alat bukti yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan/atau kewajiban dalam perikatan, yang sejak semula dengan sengaja untuk

¹¹ Sudikno Mertokusumo, "Arti Penemuan Hukum", Artikel, Majalah Renvoi, Ed. 1, No. 12, Bulan Mei 2004, hlm. 49.

pembuktian.¹² Yang dimaksud dengan sejak semula dengan sengaja yaitu sejak awal tujuan daripada surat itu dibuat sebagai pembuktian dikemudian hari apabila terjadi sengketa di antara para pihak. Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara menyebutkan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”. Jika melihat ketentuan tersebut maka akta autentik maupun akta dibawah tangan memiliki fungsi yang sama yaitu sebagai alat bukti berupa tulisan-tulisan. Namun dalam penerapannya akta autentik dan akta dibawah tangan ini memiliki perbedaan. Perbedaan ini terkait dengan cara pembuatan, bentuk, dan kekuatan pembuktian.¹³

Salah satu jabatan yang diberikan kekuasaan oleh negara untuk memiliki kewenangan membuat akta autentik ialah notaris. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 UUJN menyebutkan bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Akta pihak merupakan akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris dalam artian mereka menerangkan dan menceritakan kepada notaris dan untuk keperluan tersebut sengaja datang kepada notaris agar keterangan atau perbuatan tersebut dinyatakan oleh notaris di dalam suatu akta notaris dan yang (para) penghadap menandatangani akta itu.¹⁴ Notaris dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta autentik hanya bersifat pasif, artinya akta autentik hanya dapat dibuat oleh atau dihadapan notaris apabila ada permohonan atau kehendak dari penghadap, yang menginginkan agar perbuatan hukum yang dilakukannya dibuat dalam bentuk akta notaris. Pada praktiknya salah satu akta yang sering dijumpai dibuat dihadapan notaris ialah akta perjanjian pengikatan jual beli. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat notaris merupakan bentuk dari akta pihak, akta tersebut dibuat atas keinginan para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli dan kemudian notaris akan mengkonstantir keinginan para pihak tersebut untuk dituangkan kedalam suatu akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam menjalankan kewenangannya. Dimana perjanjian pengikatan jual beli terjadi sebagai akibat belum dapat dilakukannya jual beli dihadapan PPAT karena persyaratan untuk akta jual beli yang dibuat oleh PPAT belum sepenuhnya terpenuhi, sehingga untuk mengamankan jual beli yang belum bisa dibuat dihadapan PPAT tersebut, maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris, sehingga para pihak telah terikat untuk melakukan jual beli terhadap suatu hak atas tanah sekalipun belum dilakukan jual beli dihadapan PPAT.

Begitu pula yang terjadi terhadap perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris, dimana jual beli belum bisa dilakukan dihadapan PPAT karena sertipikat masih terdaftar atas nama pewaris, sehingga ahli waris selaku calon penjual harus melakukan balik nama atau turun waris atas sertipikat hak atas tanah terlebih dahulu. Karena proses balik nama atau turun waris tersebut membutuhkan waktu dan biaya, sehingga diperlukan perjanjian pengikatan jual beli untuk mengamankan transaksi jual beli diantara ahli waris (selaku penjual) dengan pihak pembeli. Dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli tersebut para pihak telah terikat untuk mengadakan jual beli mengenai tanah yang belum turun waris tersebut dengan harga yang telah disepakati. Perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian, maka harus tunduk pada asas-asas umum yang diatur di dalam KUHPerdara dan jika dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris maka harus berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUJN. Berdasarkan hasil penelitian, akta perjanjian pengikatan jual beli yang

¹² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 18.

¹³ Diakses di www.lbhpengayoman.unpar.ac.id, pada tanggal 25 Januari 2023, pukul 13:11 WIB.

¹⁴ *Ibid.*

dibuat dihadapan notaris terhadap tanah yang belum turun waris diperlukan beberapa proses antara lain:

1. Permohonan pembuatan akta

Pada proses ini para pihak (ahli waris selaku penjual dan calon pembeli) atau kuasanya datang ke kantor notaris, kemudian menjelaskan maksud dan tujuan kedatangan mereka kepada notaris.

2. Penyuluhan hukum seputar pembuatan akta

Para penghadap yang datang kepada notaris dengan maksud untuk dibuatkan akta notaris, kemudian notaris menerima untuk membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan.

3. Penyerahan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta

Akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan akta yang berbentuk *partij acte*/akta pihak, sehingga pembuatan akta tersebut berdasarkan keterangan-keterangan dan keinginan yang disampaikan oleh para pihak kepada notaris, kemudian notaris akan mengkonstatir keterangan-keterangan dan keinginan para pihak tersebut kedalam sebuah akta.¹⁵

4. Pengecekan sertipikat hak atas tanah

Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta autentik, selalu berusaha meminimalisir resiko yang mungkin akan terjadi dikemudian hari antara para pihak, sehingga akta autentik yang dibuat notaris bisa memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

5. Penyusunan dan pembuatan akta

Penyusunan dan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli ini didasarkan pada dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak sebagai kebenaran formil atas keterangan-keterangan yang disampaikan oleh para pihak dihadapan notaris, selanjutnya mengenai isi (klausula) dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah yang belum dilakukan turun waris.

6. Pembacaan dan penandatanganan akta

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat atau disusun oleh notaris tersebut, kemudian dibacakan oleh notaris dihadapan para penghadap atau kuasanya dan para saksi, setelah akta tersebut dibacakan, segera ditandatangani oleh para penghadap atau kuasanya, notaris, dan para saksi.

Rangkaian proses dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah warisan yang belum dilakukan turun waris tersebut di atas, yang dilakukan oleh notaris merupakan bentuk ketelitian dan kehati-hatian notaris dalam membuat suatu akta autentik dan telah sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 UUJN, sehingga diharapkan bisa meminimalisir masalah-masalah yang akan timbul dikemudian hari dan memberikan perlindungan bagi para pihak.

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Yang Belum Dilakukan Turun Waris di Kota Padang

Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan kontradiktif, tidak menimbulkan multitafsir, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.¹⁶ Selain itu Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁷ Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan

¹⁵ Hasil Wawancara Helsi Yasin, S.H., M.Kn, seorang Notaris/PPAT di Kota Padang, pada hari Jum'at, tanggal 03 Februari 2023, pukul 11:30 WIB.

¹⁶ Diakses di <https://layanan.hukum.ac.id>, pada tanggal 09 april 2023, pukul 12:22 WIB.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 160.

dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materiil.¹⁸

Kepastian hukum didalam suatu perjanjian jual beli merupakan nilai substansial. Kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan bagi para pihak terkait perjanjian jual beli yang mereka sepakati. Tidak terpenuhinya kepastian hukum dalam perjanjian jual beli akan melahirkan ketidaknyamanan dan ketidakamanan. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas penulis menyimpulkan bahwa untuk tercapainya kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah warisan yang belum turun waris dalam pelaksanaan jual belinya, harus mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang belum turun waris, karena keabsahan menjadi faktor penting agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan. Tidak terpenuhinya keabsahan dapat menyebabkan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dijalankan yang pada akhirnya akan menyebabkan ketidakpastian hukum.
2. Terlindunginya kepentingan dan hak-hak para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dalam pelaksanaan jual beli.

Pada dasarnya tujuan para pihak melakukan jual beli terhadap hak atas tanah yang belum turun waris ialah untuk mengalihkan hak atas tanah warisanya kepada pihak lain, dengan dibayarkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan mereka. Pihak yang mengalihkan hak atas tanah warisan dan menerima sejumlah uang ialah pihak penjual (ahli waris), sedangkan pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah warisan dan membayar sejumlah uang kepada pihak penjual disebut pihak pembeli. Menurut Herlien Budiono di dalam bukunya menyebutkan bahwa:¹⁹

“Untuk beralihnya (hak milik) atas suatu kebendaan harus dipenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu:

1. Kewenangan dari pihak yang menyerahkan;
2. Alas hak yang sah (*rechtstitel*); dan
3. Penyerahan (*levering*).

Tanah warisan yang ditinggalkan pewaris tersebut menjadi pemilikan bersama yang terikat, sehingga untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan PPJB hak atas tanah warisan tersebut memerlukan persetujuan seluruh ahli waris, kecuali ada alasan untuk tidak perlu melakukan hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum dilakukan perbuatan hukum PPJB terhadap tanah yang belum turun waris oleh ahli waris, perlu diketahui terlebih dahulu apa yang menjadi dasar kewenangan dan alas hak ahli waris untuk melakukan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan PPJB terlebih dahulu. Jika melihat secara formil memang kewenangan ahli waris sebagai pemilik hak atas tanah yang belum turun waris masih belum ada, karena sertifikat hak atas tanah masih tercatat atas nama pewaris, namun jika melihat secara materiil seperti yang telah disebutkan pada Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara Jo Penjelasan Pasal 42 ayat (1) PP 24 tahun 1997, ahli waris semenjak meninggalnya pewaris maka saat itu juga demi hukum menjadi pemilik baru hak atas tanah yang ditinggalkan oleh pewaris.

Berdasarkan penelitian meskipun PPJB terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dengan akta notaris dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para

¹⁸ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkadung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017, hlm. 143.

¹⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 19.

pihak, namun masih terdapat perbedaan pandangan dari beberapa notaris di Kota Padang dalam pembuatan PPJB terhadap tanah yang belum turun waris, seperti tabel di bawah ini:

Tabel I

No	Nama Notaris	Tidak Bersedia Membuat PPJB	Bersedia Membuat PPJB		
			PPJB Belum Lunas	PPJB Lunas	
				Dengan Kuasa Menjual	Tanpa Kuasa Menjual
1	YV	✓	–		
2	HY	–	✓		
3	MI	–	✓		

Sumber: Wawancara

Berdasarkan tabel tersebut di atas, ada notaris yang tidak bersedia membuat PPJBnya sebelum terlebih dahulu dilakukan proses turun waris, ada yang bersedia namun tidak dalam bentuk PPJB lunas, dan ada yang bersedia membuat PPJBnya baik itu dalam bentuk PPJB belum lunas maupun PPJB lunas namun tanpa disertai kuasa menjual.

Pada praktiknya di dalam PPJB yang dibuat dengan akta notaris terdapat 2 (dua) bentuk PPJB yaitu PPJB bertahap/belum lunas dan PPJB lunas. Kedua bentuk PPJB tersebut diterapkan juga terhap PPJB yang objeknya tanah belum turun waris.

Adanya 2 (dua) jenis PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notaris ini, bisa terjadi karena memang kemampuan ekonomi seseorang berbeda-beda ada yang bisa langsung membayar secara lunas dan ada yang hanya mampu membayar dengan cara angsuran. Meskipun demikian baik itu PPJB lunas ataupun PPJB yang belum lunas memiliki fungsi yang sama yaitu sebagai perjanjian bantuan sebelum dilakukannya perjanjian utamanya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT, namun terdapat perbedaan antara PPJB lunas dan PPJB belum lunas.

Tabel II

Persamaan dan Perbedaan PPJB belum lunas dan PPJB lunas yang Dibuat Dihadapan Notaris	
Persamaan	Perbedaan
<ul style="list-style-type: none"> • Sama-sama merupakan akta autentik. • Sama-sama terdapat jaminan dari pihak penjual dan pihak pembeli. 	<ul style="list-style-type: none"> • PPJB belum lunas dibayar secara angsuran atau beberapa tahap sedangkan PPJB lunas dibayar secara lunas. • PPJB belum lunas tidak terdapat kuasa untuk menjual sedangkan di dalam PPJB lunas terdapat kuasa menjual

Sumber: Wawancara

Terkait dengan pemberian kuasa untuk menjual, seharusnya pihak pembeli khususnya yang telah membayar lunas jual beli pada saat atau sebelum penandatanganan PPJB tanah yang belum turun waris diberikan perlindungan terkait pelaksanaan akta jual beli (AJB) oleh PPAT yaitu dengan pemberian kuasa untuk menjual. Dengan adanya kuasa untuk menjual tersebut dapat memastikan terlaksananya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dimana pihak pembeli dapat melakukan akta jual beli dihadapan PPAT apabila pihak penjual (ahli waris) berhalangan untuk hadir, sehingga dengan kuasa tersebut pihak pembeli tidak hanya bertindak untuk diri sendiri tetapi juga bertindak untuk dan atas nama pihak penjual (ahli waris). Pada akhirnya keinginan pihak pembeli untuk segera memiliki tanah dapat terealisasi.

Meskipun adanya pemberian kuasa untuk menjual tersebut digantungkan kepada kesepakatan para pihak, namun notaris mempunyai wewenang untuk menjelaskan kepada para pihak pentingnya pemberian kuasa untuk menjual dalam PPJB terhadap pelaksanaan akta jual beli dihadapan PPAT, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN yang menyebutkan bahwa “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”.

KESIMPULAN

Latar belakang para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dilandasi beberapa faktor yaitu a) pihak pembeli memerlukan waktu untuk melakukan pelunasan harga jual beli sedangkan pihak penjual memerlukan waktu untuk proses turun waris sertipikat hak atas tanah, b) pihak pembeli telah melunasi harga jual beli namun sertipikat hak atas tanah masih belum dilakukan turun waris, dan c) pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh para pihak. Proses perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris didahului dengan kesepakatan antara ahli waris selaku calon penjual dengan calon pembeli untuk melakukan jual beli hak atas tanah yang belum turun waris. Kemudian dilanjutkan dengan permohonan pembuatan akta, penyuluhan hukum oleh notaris, penyerahan dan pemeriksaan dokumen-dokumen, pengecekan sertipikat hak atas tanah, penyusunan dan pembuatan akta, dan penandatanganan akta. Perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapan notaris telah memiliki kepastian hukum, karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang tunduk pada peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan notaris telah memastikan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapannya dan dengan dituangkannya perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris kedalam akta notaris dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak selayaknya perlindungan hukum dari suatu akta autentik.

REFERENSI

- Abdul Ghofur Anshori, (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Arief Rahman dkk. *Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris*. Jurnal Kompilasi Hukum Vol. 5, No. 1, Juni 2020.
- Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. 2019.
- Eka Puji Setiyarini, (2014). *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Jayadi Setiabudi, (2013). *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Patma, Suwarti, dan Nam Rumkel. *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Belum Dibagi*. Hermeneutika, Vol. 5, No. 2, Agustus 2021.
- Urip Santoso, (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana.
- Irwansyah dan Ahsan Yunus, (2021). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Soerjono Soekanto, (1986). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sudikno Mertokusumo, (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Rahmat Ramadhani. *Jaminan Kepastian Hukum yang Terkadung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*. *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017.
- Helien Budiono, (2017). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- www.lbhpengayoman.unpar.ac.id. Di akses pada tanggal 25 Januari 2023, pukul 13:11 WIB.
- <https://layan.hukum.ac.id>. Di akses pada tanggal 09 april 2023, pukul 12:22 WIB.