



## Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan

Geni Marfizola\*, Kurnia Warman\*, Hengki Andora\*

Submitted: 22-04-2019 Reviewed: 22-04-2019 Accepted: 29-04-2020

DOI: <http://doi.org/10.22216/soumlaw.v3i1.4135>

**Abstract:** *The practice of buying and selling land in South Pesisir Regency if the concepts of light and cash cannot be fulfilled by both parties, then the transaction can still be done, but the notary makes other instruments. Issues to be raised: 1) how is the process of making a binding purchase agreement (PPJB) for the registration of land rights? 2) how is the legal obligation to the responsibility of the heirs in the process of transferring the title of the certificate of ownership based on the purchase and sale agreement where the parties have died? and 3) what is the process behind the name of the certificate of ownership based on the binding purchase and sale of the parties whose death ". This study uses empirical juridical methods. The process of making a binding sale and purchase agreement for the registration of land rights if the payment is settled, the PJB is paid in full, then accompanied by the power to sell from the seller to the buyer. Died world parties who transfer rights. Based on Articles 830 - 833 of the Civil Code that the inheritance is the object of inheritance and the heirs are entitled to the inheritance, the heirs have the right to file a lawsuit in order to fight for their inheritance rights. So BPNl suggests that you can carry out inheritance first. The court's decision or court's decision can be used as a basis for the process of transferring the name in BPN Pesisir Selatan Regency as required in Article 37 paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.*

**Keywords:** *Transition; Land rights; Buy and sell; Die; South Coast.*

**Abstrak:** *Praktek jual beli tanah di Kabupaten Pesisir Selatan apabila konsep terang dan tunai belum dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak, maka transaksi tetap bisa dilakukan, namun notaris membuat instrumen lain. Permasalahan yang akan diangkat: 1) bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk pendaftaran hak atas tanah? 2) bagaimana kewajiban hukum terhadap tanggungjawab ahli waris dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia? dan 3) bagaimana proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia". Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli untuk pendaftaran hak atas tanah*

\* Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Genizola@gmail.com, S.H.,M.Kn.,(Universitas Andalas).

\* Dosen Universitas Andalas, kurniawarman@unand.ac.id, S.H (Universitas Andalas), M.H., DR (Universitas Gadjah Mada).

\* Dosen Universitas Andalas, hengkiandora@unand.ac.id, S.H (Universitas Andalas), LLM, DR (Universitas Gadjah Mada).



jika pembayaran sudah lunas dibuatkan PJB lunas maka didalamnya dibarengi dengan kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli. Meninggal dunianya pihak yang mengalihkan hak. Berdasarkan Pasal 830 - 833 KUHPerdota bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut, ahli waris mempunyai hak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya. Maka BPN menyaran agar dapat melaksanakan turun waris terlebih dahulu. Putusan pengadilan atau penetapan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar proses balik nama di BPN Kabupaten Pesisir Selatan sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Kata Kunci:** Peralihan; Hak Atas Tanah; Jual Beli; Meninggal Dunia; Pesisir Selatan.

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi (Limbong 2012).

Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut (Harsono 2012): 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.

Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan UUPA (Maria SW Sumardjono 2010). Kewenangan 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 meliputi: pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan 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; dan 4) dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu 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*). Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan hak bisa berupa (Harsono 2012): 1) Jual-beli; 2) Tukar-menukar; 3) Hibah; 4) Pemberian menurut adat; 5) Pemasukan dalam perusahaan atau “*inbrenng*” dan 6) Hibah-wasiat atau “*legaat*”. Dalam hal ini penulis akan membahas mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Salah satu hak kebendaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Hak Milik.

Apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual (Purnamasari 2012). Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi: jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut (Zakie 2009). Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selemba kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas



suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Sutedi 2006).

Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya. Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT. Badan Pertanahan Nasional tidak mau memproses balik nama sertifikat kecuali dengan melaksanakan turun waris terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, paragraf ke 3 perihal peralihan hak karena pewarisan. Dalam praktek jual beli tanah penyerahan dilakukan dengan pembuatan AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut (Wantjik Saleh 2009). 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 dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawahtangan, tetapi harus di hadapan seorang PPAT. 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. Sedangkan *tunai* berarti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum/telah selesai (Perangin 2005). Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

Dikeluarkannya intruksi tersebut adalah adanya penyalahgunaan kuasa mutlak, diantaranya terhadap ketentuan mengenai Penentuan Luas Tanah Pertanian yang tercantum dalam UU Nomor 56 Tahun 1960 tentang pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu menurut UUPA. 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 (Herlien Budiono 2008).

Berdasarkan Putusan HR 12 Januari 1984 W 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPerduta 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 kesusilaan. Maka, pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberiannya mempunyai alas (titel) hukum yang sah (Herlien Budiono 2008). Pasal 1470 KUHPerduta menyatakan 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 sebagaimana 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. Dalam sebuah kasus PJB lunas dan dibarengi dengan kuasa menjual, namun sebelum penandatanganan AJB dilangsungkan, penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia dan para ahli waris memberikan mandat kepada tergugat secara lisan, mewakili yang meninggal tersebut untuk proses jual beli tanah atas 2 (dua) bidang tanah milik orangtua ahli waris.

Ahli waris tidak mengetahui sama sekali bahwa tanah tersebut telah terjual kepada seseorang yang tidak diketahui secara jelas oleh ahli waris, dan tanah tersebut telah dibaliknamakan kepada yang diberi mandat oleh ahli waris secara diam-diam dengan alasan bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada tergugat. Oleh karena itu ahli waris membuat permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesisir Selatan di Painan untuk membatalkan proses baliknama tersebut, akan tetapi pihak BPN Kabupaten Pesisir Selatan menolak permohonan yang diajukan oleh ahli waris yang memiliki tanah tersebut sedangkan kelengkapan dokumen-dokumen pendukung telah lengkap.

## **B. Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada di lapangan (Arliman 2018). Jenis data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian (Marzuki 2018). Data tersebut berupa hasil wawancara dengan beberapa narasumber dan responden di Kota Padang dan di Kabupaten Pesisir Selatan, serta ditambahkan dengan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka (data kepustakaan).

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kabupaten Pesisir Selatan**

Jual beli hak atas tanah yang biasanya di dalam praktik disebut dengan jual beli tanah secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanahnya. Tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut (Santoso 2010). Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat *riil*, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Jual beli hak atas tanah tersebut didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat terang, tunai, dan riil. Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan Riil artinya jual beli dilakukan secara nyata (Maria SW Sumardjono 2010). Apabila harga belum lunas maka belum dapat dilakukan proses jual beli



sebagaimana dimaksud.

PJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain yaitu sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli (Noer Fauzi 2003). Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. PJB adalah sebagai tanda jadi dari transaksi jual beli, sambil menunggu yang belum beres, belum terpenuhinya persyaratan untuk AJB. Akta PJB dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu: Pertama, PJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas, biasa disebut dengan PJB belum lunas. Kedua, akta PJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas. Namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai. Misalnya masih sedang dalam pemecahan sertipikat, masih sedang dalam proses penggabungan, dan berbagai alasan lain yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat. Disebut dengan PJB lunas (Idham 2014).

Jika pembayaran sudah lunas dibuatkan PJB lunas maka didalamnya dibarengi dengan kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan pemberian kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli. Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan AJB untuk kemudian memproses balik nama sertipikatnya (Titahelu 2003). Dalam praktek, terdapat kasus dimana terhadap PJB lunas dan dibarengi dengan surat kuasa mutlak untuk menjual yang telah diterbitkan oleh notaris, namun sebelum penandatanganan AJB dilangsungkan, penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia dan ahli waris memberikan kuasa kepada seseorang yang dipercayai untuk menjualkan tanah peninggalan sipenjual. Terhadap hal ini tentu saja akan menimbulkan permasalahan dalam proses pembuatan pengikatan jual beli hak atas tanah yang pihak penjualnya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan.

Tujuan dibuatnya akta PJB tersebut adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi. Oleh karena itu, PJB berkedudukan sebagai perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok. Dalam praktik, banyak masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah secara tunai atau lunas dilakukan lebih sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai faktor atau alasan.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli berisi tentang adanya kesepakatan para pihak, kewajiban bagi penjual, uraian objek pengikatan jual beli, jaminan penjual, waktu serah terima objek yang diperjual belikan, pemeliharaan objek jual beli, penggunaannya, pengalihan hak, pembatalan pengikatan, dan penyelesaian perselisihan. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini tidak melanggar norma-norma hukum pertanahan yang berdasarkan hukum Adat (Santoso 2012). Perlu ditegaskan kembali, bahwa sesungguhnya



PPJB Hak atas tanah ini berdasarkan konsep KUHPerdata tidak bertentangan dan dapat diterima dalam hukum pertanahan berdasarkan hukum adat sebagaimana dimaksud Pasal 5 UUPA, yang intinya bahwa hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern.

Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan menyatakan bahwa Proses jual beli dilanjutkan dengan langkah pembuatan AJB oleh PPAT, kemudian PPAT mengecek lagi keabsahan sertifikat awal serta status kepemilikan tanah. Jika semua sudah lengkap, maka PPAT membawa berkas tersebut ke Kantor BPN Kabupaten Pesisir Selatan untuk kemudian mengganti nama pemilik sebelumnya dengan si pembeli tanah. Dalam kasus yang penulis teliti yaitu sebuah kasus PJB lunas dan dibarengi dengan kuasa menjual, namun sebelum penandatanganan AJB dilangsungkan, penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia dan para ahli waris memberikan kuasa kepada tergugat secara lisan, mewakili ahli waris untuk proses jual beli tanah atas 2 (dua) bidang tanah milik orangtua ahli waris (Santoso 2010).

Pada saat ahli waris mengajukan permohonan ke Kantor BPN Kabupaten Pesisir Selatan untuk membatalkan proses balik nama sertipikat hak milik, pihak BPN Kabupaten Pesisir Selatan menolak permohonan yang diajukan oleh ahli waris karena pihak BPN menjelaskan dasar hukum mereka menolak permohonan tersebut yaitu berdasarkan Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun dampak pada pendapatan Negara dengan adanya pembuatan atau pengurusan PPJB ini digunakan untuk menstabilkan ekonomi dan mendorong pertumbuhan ekonomi negara (Sumarto 2012). Berkaitan dengan proses Balik Nama sebagai proses pendaftaran tanah, setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan (Santoso 2012).

Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun, berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Pendaftaran tanah beserta mengenai peralihannya telah diatur dalam suatu undang-undang beserta dengan peraturan pelaksanaannya. Pengaturan pendaftaran tanah tersebut merupakan upaya perlindungan hukum untuk menjamin kepastian hukum. Untuk terjadinya



peralihan hak tersebut diperlukan suatu bukti yaitu melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang akan digunakan untuk mendaftarkan terjadinya peralihan hak tersebut pada Kantor Badan Pertanahan sehingga atas sertipikat hak milik tersebut dapat dilakukan balik nama. Kewajiban pendaftaran setiap peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni: peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan 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.

Balik nama hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum (jual beli). Balik nama Sertipikat Hak Milik merupakan salah satu dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Ketika dalam praktek jual beli dilaksanakan dan konsep terang dan tunaipun sudah terpenuhi bahkan sudah dilakukan serah terima namun belum dapat dilakukan penandatanganan AJB dengan alasan, masih dalam proses pemecahan sertipikat, masih sedang dalam proses penggabungan, belum mampu membayar pajak yang timbul dari transaksi jual beli tersebut dan berbagai alasan lainnya. Maka notaris mengeluarkan akta PJB lunas untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan akta jual beli resmi di hadapan PPAT.

Melindungi si pembeli dalam hal PJB lunas ini, maka notaris membarengi dengan membuat surat kuasa untuk menjual karena jangan tiba-tiba saja ditengah jalan penjual ingkar. Apabila ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, maka PPAT dapat langsung membuat AJB, karena penjual sudah terwakili oleh kuasa dengan redaksi surat kuasa untuk menjual. Dalam praktek, terdapat kasus dimana terhadap PJB lunas dan dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual yang telah diterbitkan oleh notaris, sebelum AJB dibuatkan oleh PPAT ternyata si penjual atau si pemberi kuasa meninggal dunia, maka hal ini akan menimbulkan permasalahan baru yang harus dihadapi oleh si pembeli dalam hal balik nama sertipikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesisir Selatan, dimana pihak BPN menolak untuk melakukan proses balik nama karena menjelaskan bahwa berdasarkan Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkabam Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Wawancara dengan Notaris Muhammad Ishaq, selain bersifat terbuka, ketentuan undang-undang dalam bidang hukum perjanjian juga bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingend recht*). Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya. Karena penyimpangan terhadap ketentuan tersebut dianggap tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Apabila badan pertanahan nasional (BPN) Kabupaten Pesisir Selatan, 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 PJB lunas dan di barengi dengan surat kuasa untuk menjual yang di milikinya.





Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

## **2. Kewajiban Hukum Terhadap Tanggungjawab Ahli Waris dalam Melaksanakan Perjanjian Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Para Pihaknya Meninggal Dunia**

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Pendaftaran tanah beserta mengenai peralihannya telah diatur dalam suatu undang-undang beserta dengan peraturan pelaksanaannya. Pengaturan pendaftaran tanah tersebut merupakan upaya perlindungan hukum untuk menjamin kepastian hukum. Perbuatan hukum peralihan hak menyebabkan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak yang baru, sehingga hak penerima terlindungi.

Balik nama hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum (jual beli) dan peristiwa hukum (pewarisan). Balik nama Sertipikat Hak Milik merupakan salah satu dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data yuridis atau data fisik objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Apabila pembuatan AJB telah selesai maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Wawancara dengan Muhammad Ishaq menyatakan ketika dalam praktek jual beli dilaksanakan dan konsep terang dan tunaipun sudah terpenuhi bahkan sudah dilakukan serah terima namun belum dapat dilakukan penandatanganan AJB dengan alasan, masih dalam proses pemecahan sertipikat, masih sedang dalam proses penggabungan, belum mampu membayar pajak yang timbul dari transaksi jual beli tersebut dan berbagai alasan lainnya. Maka notaris mengeluarkan akta PJB lunas untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan akta jual beli resmi di hadapan PPAT. Untuk melindungi si pembeli dalam hal PJB lunas ini, maka notaris membarengi dengan membuat surat kuasa untuk menjual karena jangan tiba-tiba saja ditengah jalan penjual ingkar. Apabila ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, maka PPAT dapat langsung membuat akta jual beli (AJB), karena penjual sudah terwakili oleh kuasa dengan redaksi surat kuasa untuk menjual.

Wawancara dengan Enyda Notaris/PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan menyatakan terhadap permasalahan tersebut bahwa proses peralihan jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia tersebut dilakukan dengan melalui turun waris terlebih dahulu. Apabila AJB yang dilahirkan oleh PPAT. Berdasarkan PJB lunas



yang dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual tersebut tidak bisa didaftarkan dalam proses balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pesisir Selatan dengan alasan, bahwa meninggalnya penjual atau si pemberi kuasa, maka identitas dari penjual dan atau si pemberi kuasa tersebut juga sudah mati dan tidak bisa digunakan lagi dalam kelengkapan syarat dokumen dalam proses balik nama, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Wawancara dengan Muhammad Ishaq menyatakan bahwa apabila turun waris dilaksanakan terhadap 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. Dalam PJB lunas, dinyatakan memang pembayarannya sudah lunas, dan bahkan sudah dilakukan serah terima barang, hanya saja belum bisa dilakukan penandatanganan AJB karena beberapa alasan. Maka sambil menunggu pemenuhan syarat agar terlaksanakannya penandatanganan AJB, maka dibuatkanlah surat kuasa untuk menjual yang sifatnya mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli, karena si pembeli harus dilindungi jangan sampai tiba-tiba ditengah jalan penjual ingkar.

Ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, karena sudah terwakili dengan kuasa, maka PPAT dapat langsung membuat AJB. Surat kuasa yang sifatnya mutlak dalam PJB, tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk dalam Pasal 1813 KUHPerdara sebagai perlindungan hukum bagi sipembeli. Dalam teori kesepakatan bahwa ketentuan undang-undang mengenai perjanjian menganut sistem terbuka dengan asas kebebasan berkontrak. Diperbolehkan membuat perjanjian apa saja, dengan siapa saja, serta memakai syarat dan bentuk yang bebas ditentukan oleh para pihak sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang dan hal tersebut mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang (Widhiana Hestining Pur 2016).

Menurut putusan HR 12 januari 1894, W. 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPerdara tidak bersifat mamaksa sehingga para pihak bebas untuk menyimpang dari ketentuan Pasal 1814 KUHPerdara. sipemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya. Karena penyimpangan terhadap ketentuan tersebut dianggap tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dengan demikian, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah sah apabila: a) *Beding* kuasa tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan dengan tegas; b) Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.

Mengingat bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian dan merupakan tujuan dari pihak-pihak bahwa pemberian kuasa akan terus berlangsung selama perjanjian itu berlaku tidak dapatlah kuasa tersebut ditarik kembali atau berakhir karena meninggalnya si pemberi kuasa, demikian pendapat dari Hot Amsterdam 20 April 1916. W. 9973. Apabila Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesisir Selatan, tidak dapat memproses balik nama sertipikat berdasarkan pengikatan jual



beli terhadap para pihaknya 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 PJB lunas dan di barengi dengan surat kuasa untuk menjual yang di miliknya.

Kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum memiliki arti bahwa hukum yang ada dan berlaku seharusnya dapat menjamin hak dan kewajiban serta perlindungan terhadap setiap persoalan yang ada atau dalam hal perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu (Zakie 2016). Dengan tidak didapatnya kepastian hukum bagi si pembeli dalam hal balik nama sertipikat berdasarkan PJB lunas, maka menurut Muhammad Ishaq sudah seharusnya hukum melindungi kepentingan si pembeli agar tercapainya kepastian hukum dalam mendapatkan haknya.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat berdasarkan PJB lunas yang dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual tersebut diatas, dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan. Dalam perjanjian wajib berdasarkan asas-asas perjanjian, seperti asas itikad baik dan asas keseimbangan. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak pembeli dan penjual harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. 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.

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. Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Sri Hartati, 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.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Enyda Notaris/PPAT di Pesisir Selatan menerangkan bahwa dalam hal ini masih bisa diselesaikan dengan melaksanakan turun waris terlebih dahulu, karena dengan meninggalnya pemilik/pihak yang mengalihkan hak maka harta peninggalan tersebut akan masuk kepada objek warisan dan ahli waris berhak



terhadap harta tersebut. Surat kuasa untuk menjual tersebut walaupun bersifat mutlak tetapi tidak sama dengan surat kuasa mutlak yang dilarang dalam diktum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pembuatan surat kuasa untuk menjual tersebut bisa masuk dalam PJB sebagai klausul dan bisa pula diterbitkan dengan akta tersendiri. Apabila berada sebagai klausul dalam PJB tandatangannya cukup didalam akta PJB saja, tetapi kalau dalam akta sendiri maka tandatangannya ada dua yakni tanda tangan di PJB dan tandatangan di akta kuasa untuk menjual juga. 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.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota tentang lahirnya suatu perjanjian dan Pasal 1320 KUHPerdota sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, karena PJB dan kuasa menjual tersebut merupakan perjanjian maka berakhirnya suatu perjanjian juga harus tunduk kepada Pasal 1813 KUHPerdota, yakni dikarenakan meninggalnya si pemberi kuasa. Apabila AJB tetap dibuat oleh PPAT dengan menggunakan akta 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 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.

Mengingat dengan meninggal dunianya pihak yang mengalihkan hak. Berdasarkan Pasal 830 sampai dengan Pasal 833 KUHPerdota bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut. Untuk menghindari sengketa dikemudian hari, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 834 KUHPerdota 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 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 Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu tentang bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.

PJB sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja PJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Di dalam praktek beragam bentuk kita temukan, seperti PPJB, PJB, tergantung bagaimana perjanjian



itu dilakukan. PJB merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak untuk memudahkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah.

PJB lahir sebagai akibat terhambat atau terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan kesepakatan para pihak. Persyaratan yang timbul dari undang-undang seperti jual beli harus telah lunas baru AJB dapat di tandatangani. Tujuan dibuatnya akta PJB tersebut adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi. Oleh karena itu, PJB berkedudukan sebagai perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. PJB dan PPJB berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dalam Pasal 1792 KUHPerdara menjelaskan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Pelaksanaan selama ini pemberian kuasa dapat dilakukan dengan pemberian kuasa secara umum dan pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1795 KUHPerdara bahwa: Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Untuk jenis akta PJB lunas, kuasa untuk menjual yang terdapat dalam akta PJB maupun dalam akta yang berdiri sendiri adalah bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh, namun belum bisa dilaksanakan AJB nya, karena satu dan lain hal.

PJB berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Artinya apabila perjanjian pokoknya sudah lahir maka PJB juga berakhir. Perjanjian pokok disini adalah lahirnya AJB. Sehubungan dengan surat kuasa untuk menjual yang merupakan bahagian yang tidak dipisahkan dari suatu perjanjian dalam hal ini lahir dari PJB lunas merupakan tujuan dari para pihak bahwa pemberian kuasa akan terus berlangsung selama PJB lunas tersebut masih ada sampai syarat tangguh dalam perjanjian telah dipenuhi. Artinya syarat tangguh dalam hal ini lahirnya AJB , dengan meninggalnya pihak penjual atau si pemberi kuasa dalam PJB lunas, tidak menghalangi pihak pembeli atau pihak penerima kuasa untuk melahirkan AJB di hadapan PPAT, asalkan semua persyaratan untuk pembuatan AJB tersebut sudah beres.

### **3. Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Para Pihaknya Meninggal Dunia Di Kabupaten Pesisir Selatan**

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar. Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan



yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan pengertian pendaftaran tanah yakni rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pelaksanaan pendafrtan tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Ferdiyanto Syahrul 2006). Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pedaftaran tanah yang belum didaftarkan atau tanah tersebut belum bersertipikat. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pemeliharaan tanah untuk menyesuaikan data fisik dengan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pendaftaran tanah bertujuan untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan agar mereka dapat mengetahui status atau kedudukan dari tanah yang dipunyainya, mengenai letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan apakah ada beban-beban diatasnya.

Tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi masyarakat atau calon kreditur apabila ingin mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat meminta informasi kepada Kantor Pertanahan, karena data fisik dan data yuridis yang tersimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Adapun bukti yang dihasilkan dari pendaftaran tanah tersebut diperoleh pada akhir pendaftaran yaitu Buku Tanah dan Sertipikat Tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Tujuan lainnya untuk menetapkan siapa yang wajib membayai pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya, yaitu: a) Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya; dan b) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dan pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Balik nama hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh



perbuatan hukum (jual beli) dan peristiwa hukum (pewarisan). Balik nama Sertipikat Hak Milik merupakan salah satu dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data yuridis atau data fisik objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 94 ayat (2) dan ayat (3) Perkabam Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Apabila pembuatan AJB telah selesai maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas AJB ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) untuk keperluan balik nama sertipikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan bahwa proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertipikat hak atas tanah harus berjalan dengan ketentuan tersebut.

Setelah membuat akta jual beli, PPAT menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Badan Pertanahan untuk keperluan balik nama sertipikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tanah tersebut. Sehubungan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan.

Wawancara Silvia Sepriana anggota Badan Pertanahan Nasional Sumatera Barat menyatakan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar proses balik nama di BPN Kabupaten Pesisir Selatan 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) Perkabam 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.

#### **D. Penutup**

Pada prinsipnya Pengikatan Jual Beli (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata yang memberikan rumusan yakni “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Dalam PJB lunas biasanya notaris membuat kuasa yang sifatnya mutlak untuk 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, dengan redaksi kuasa untuk



menjual kepada pembeli maka PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya (AJB). Proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli untuk pendaftaran hak atas tanah jika pembayaran sudah lunas dilakukan PJB lunas maka didalamnya dibarengi dengan kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli. Meninggal dunianya pihak yang mengalihkan hak. Berdasarkan Pasal 830 - 833 KUHPerdara bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut, ahli waris mempunyai hak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya. Maka BPN menyaranakan agar dapat melaksanakan turun waris terlebih dahulu. Putusan pengadilan atau penetapan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar proses balik nama di BPN Kabupaten Pesisir Selatan sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### Daftar Pustaka

- Arliman, Laurensius. 2018. "Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia." *Soumatera Law Review* 1(1).
- Ferdianto Syahrul. 2006. *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Sumber Ilmu.
- Harsono, Boedi. 2012. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Herlien Budiono. 2008. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Adtya Bakti.
- Idham. 2014. "Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat Dan Negara Berkesejahteraan." Universitas Islam Bandung.
- Limbong, Bernhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Maria SW Sumardjono. 2010. *Soumatera Law Review Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Marzuki, Peter Mahfud. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Noer Fauzi. 2003. *Bersaksi Untuk Pembaharuan Agraria, Dari Tuntutan Lokal Hingga Kecenderungan Global*. Yogyakarta: Insist Press.
- Perangin, Effendi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandangan Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Purnamasari, Irma Devita. 2012. *Purnamasari, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Bandung: Kaifa.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- . 2012. *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenamedia Grup.
- Sumarto. 2012. *Penanganan Dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*. Jakarta: Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasiona.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar





Grafika.

- Titahelu, Ronald Z. 2003. "Penetapan Asas-Asas Hukum Umum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-Besarnya Kemakmuran Rakyat Suatu Kajian Filsafat Dan Teoritik Tentang Pengaturan Dan Penggunaan Tanah Di Indonesia." Universitas Airlangga.
- Wantjik Saleh. 2009. *8 Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia.
- Widhiana Hestining Pur, Sulastriyono. 2016. "Tanah Pekulen Dalam Struktur Hukum Agraria Di Jawa." *Jurnal Mimbar Hukum* 28(3).
- Zakie, Mukmin. 2009. "Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Konstitusi." *Jurnal Konstitusi, UII* II(2).
- . 2016. "Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda." *Legality Jurnal Ilmiah Hukum* 24(1).