

**AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
SEBAGAI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT OLEH AHLI WARIS**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan (M.kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

RINI ANGGRAINI

02022682327034

Dosen Pembimbing :

- 1. Dr. Meria Utama, S.H,L.L.M (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H, M.Kn,,BK.P (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2025**

TESIS
AKTA PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI (PPJB)
SEBAGAI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT OLEH AHLI WARIS

Disusun oleh :

Nama : RINI ANGGRAINI

Nim : 02022682327034

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal April 2025

Palembang, Mai 2025

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,


Dr. Meria Utama, S.H.,L.L.M
NIP.197805092002122003


H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BK.P
NIP.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP.198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP: 196606177199001001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rini Anggraini
NIM : 02022682327034
Tempat/Tgl Lahir : Teluk Betung, 28 Juni 1981
Asal instansi : Magister Kenotariatan

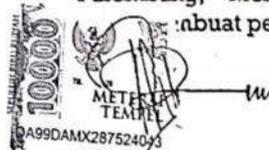
Dengan ini menyatakan bahwa :

Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis. Pada tesia ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau di tulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya, dalam daftar pustaka.

Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat yang sebenar benarnya.

Palembang, Mei 2025
:nbuat pernyataan



RINI ANGGRAINI
NIM.02022682327034

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
SEBAGAI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT OLEH AHLI WARIS**

Diajukan Oleh:

**RINI ANGGRAINI
02022682327034**

**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Palembang, Mei 2025

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,


**Dr. Meria Utama, S.H.,L.L.M
NIP.197805092002122003**


**H. Agus Trisaka, S.H.M.Kn.,BK.P
NIP.**

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**


**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP.198109272008012013**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
SEBAGAI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT OLEH AHLI WARIS**

Diajukan Oleh:

**RINI ANGGRAINI
02022682327034**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus Pada Hari Rabu, tanggal 30 April 2025 Serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari tim Penguji**

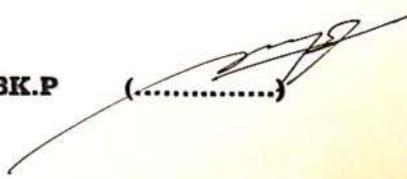
Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Meria Utama, S.H.,L.L.M


(.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BK.P


(.....)

Penguji : 1. Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum 
(.....)

: 2. Dr. Zulhidayat, S.H.,M.H


(.....)

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, atas segala berkah, rahmat, dan karunia-Nya yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman, kekuatan, kesabaran, dan kesempatan kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan tesis ini. Akan tetapi sesungguhnya penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, maka penyusunan tesis ini tidak dapat berjalan dengan baik. Hingga selesainya penulisan tesis ini telah banyak menerima bantuan waktu, tenaga dan pikiran dari banyak pihak. Sehubungan dengan itu, maka pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Sriwijaya .
2. Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan yang selalu memberikan kemudahan dalam memperlengkapi berkas sidang.
3. Ibu Dr. Meria Utama, S.H,L.L.M, selaku dosen pembimbing I (satu) Tesis ini yang selalu membimbing dengan baik, memberikan masukan dan pemecahan masalah yang tepat dan tepat pada waktu, dan membimbing dengan sepenuh hati. Hingga tesis ini selesai tepat pada waktunya.
4. Bapak H. Agus Trisaka, S.H,M.Kn.,BK.P dosen pembimbing II (dua) penulisan tesis ini yang selalu memberikan motivasi, mengingatkan saya untuk selalu teliti dan tepat waktu, dan memberikan arahan yang baik, sehingga penyusunan tesis ini dapat berjalan dengan lancar.
5. Dosen-dosen dan staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan masukan dan dukungan membantu segala hal yang berbentuk administrasi saya selama pengerjaan tesis ini. Terima kasih juga untuk bang Yuda, kak Meta kak rika, yang telah membantu mempersiapkan segala berkas-berkas dari seminar proposal hingga berkas sidang.

6. Untuk suamiku tercinta, saya ucapkan terimakasih banyak karena telah mendukung saya dalam menempuh pendidikan ini
7. Untuk mbaku Nawangsih terimakasih banyak atas arahan dan motivasi yang telah diberikan selama saya menyusun tesis, atas bantuan dari mbaku dalam memberikan dukungan akhirnya saya bisa menyelesaikan tesis ini, juga tak lupa untuk keponakan ku Iza, terimakasih atas semua bantuannya, yang dilakukan tanpa mengeluh.
8. Terimakasih untuk Ayah dan Ibu saya yang selalu mendoakan saya dimanapun saya berada. Untuk saudaraku kakak dan adik ku terimakasih karena telah mendukung saya atas pendidikan ini. Terimakasih juga buat saudara ku semua yang selalu mendukung saya.
9. Terimakasih untuk teman-teman ku, Helen, Kanaya, Paula Imam, Jeje yang selalu membantu saya, kalian teman yang baik. Semoga Allah SWT, memberikan balasan dengan segala kebaikan dunia dan akhirat atas keikhlasan dan kebaikan semua pihak yang telah diberikan kepada saya.

Harapan peneliti semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk menyempurnakan dimasa yang akan datang. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak atas perhatian dan pemberian semangat selama proses penyelesaian tesis ini. Palembang, 02 Mai 2025.

Palembang, 30 April 2025
Penulis,

RINI ANGGRAINI
NIM. 02022682327035

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Sebagai manusia,
memang tak akan pernah luput
dari perbuatan buruk
yang menimbulkan dosa.

Namun dengan berbuat kebaikan,
dosa masa lalu yang pernah diperbuat
bisa saja terhapus.

Jadi, jangan ragu untuk terus berbuat baik kepada sesama.

Tesis ini Kupersembahkan Untuk:

- ❖ Allah swt
- ❖ Untuk suami dan anakku terkasih
- ❖ Untuk kedua orang tuaku yang kusayangi
- ❖ Untuk sahabat terbaikku, dan
- ❖ Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul: **"AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH AHLI WARIS"**. Tesis ini diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan kerendahan, hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Dr. Meria Utama, S.H., L.L.M**, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, arahan, ilmu pengetahuan, serta motivasi yang sangat berharga selama proses penyusunan tesis ini.
2. **H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., B.K.P**, selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan masukan, saran, dan perspektif yang konstruktif dalam penyelesaian tesis ini.
3. Segenap **Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya** yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan yang luas selama masa perkuliahan.
4. **Staf dan karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya** atas bantuan administrasi dan kelancaran proses studi penulis.

Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembang ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan, serta dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan di masa mendatang.

Palembang, April 2025

RINI ANGGRAINI
NIM. 02022682327034

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu bagian dari kekayaan alam yang ada di bumi yang sangat vital keberadaannya bagi semua kehidupan di bumi khususnya bagi manusia. Para penjual tanah atau *developer* (pengembang) seringkali menggunakan Perjanjian Penjualan Jual Beli (PPJB) untuk transaksi jual beli yang berfungsi sebagai pembayaran uang muka dari pembeli. Namun penjual sering kali tidak terang dalam melakukan jual beli tanah, seperti kasus putusan Pengadilan Nomor 51/Pdt.C/2022/PT.N.Kla Negeri Kalianda dimana pembeli menggugat penjual karena tanah yang dibeli memiliki sertifikat tanah yang belum di pecah, karena pemilik asli telah meninggal dunia dan terdapat ahli waris yang tidak melakukan perjanjian jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peraturan hukum PPJB yang dibuat tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris. Menganalisis penegakan hukum pembeli yang melakukan jual beli tanah. Menganalisis upaya hukum bagi pembeli yang tidak dapat memproses peralihan hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian menguraikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat menjadi dasar peralihan hak atas tanah jika tanah tersebut masih merupakan bagian dari warisan dan belum ada pembagian warisan yang sah di antara ahli waris, sebab tanah tersebut masih menjadi hak bersama seluruh ahli waris dan peralihan hak atas tanah hanya bisa dilakukan setelah pembagian warisan dilakukan secara sah. Penegakan hukum pembeli yang beritikad baik dari cacat hukum penjual ahli waris, pembeli berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul berdasarkan Pasal 1365, Pasal 1320, dan Pasal 1338 KUHPerdata. upaya untuk mendapatkan tanda tangan atau persetujuan dari ahli waris yang belum menandatangani PPJB, Membuat PPJB ulang dengan menghadirkan semua ahli waris untuk tanda tangan, bisa dilakukan melalui komunikasi dan kesepakatan bersama antara pihak yang terlibat. Diperlukannya suatu regulasi yang memberikan kejelasan dari permasalahan jual beli tanah terutama berkaitan dengan ahli waris, penegakan hukum bagi pembeli dari sengketa tanah waris.

Kata kunci : Ahli Waris, Akta Perjanjian, Jual Beli Tanah, Penegakan Dan Perlindungan Hukum

Pembimbing Pertama,

Dr. Meria Utama, S.H., L.L.M
NIP.197805092002122003

Pembimbing Kedua,

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BK.P
NIP.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP.198109272008012013

ABSTRACT

Land is one part of the natural resources on earth that is very vital for all life on earth, especially for humans. Land sellers or developers often use a binding agreement (PPJB) for the sale and purchase transaction which serves as an advance payment from the buyer. However, sellers are often not clear in buying and selling land, such as the case of Court Decision Number 51/Pdt.G/2022/PN.Kla Negri Kallanda where the buyer sued the seller because the land purchased had a land certificate that had not been broken, because the original owner had passed away and there were heirs who did not make a sale and purchase agreement. This research aims to find out the legal regulations of PPJB made without the consent of one of the heirs. Analyze the law enforcement of buyers who buy and sell land. Analyzing legal remedies for buyers who cannot process the transfer of land rights. This research is a normative juridical research using a legislative approach, case approach, and sociological approach. The results of the research describe that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) cannot be the basis for transferring land rights if the land is still part of the inheritance and there has been no legal division of inheritance among the heirs, because the land is still a joint right of all heirs and the transfer of land rights can only be done after the division of inheritance is carried out legally. Legal enforcement of good faith buyers of the seller's legal defects heirs, buyers are entitled to claim compensation for losses incurred based on Article 1365, Article 1320, and Article 1338 of the Civil Code. efforts to obtain signatures or consent from heirs who have not signed the PPJB, Making PPJB again by presenting all heirs for signatures, can be done through communication and mutual agreement between the parties involved. The need for a regulation that provides clarity from the problem of buying and selling land, especially with regard to heirs, law enforcement for buyers of inherited land disputes.

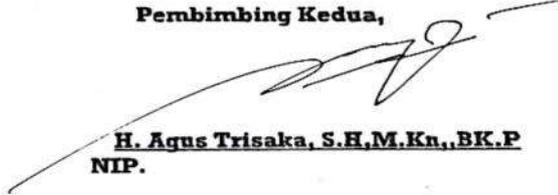
Keywords: *Heirs, Deed of Agreement, Sale and Purchase of Land, Enforcement and Legal Protection*

Pembimbing Pertama,



Dr. Meria Utama, S.H.,L.L.M
NIP.197805092002122003

Pembimbing Kedua,



H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BK.P
NIP.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP.198109272008012013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	II
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	III
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	IV
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS.....	V
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	VI
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	VIII
KATA PENGANTAR.....	IX
ABSTRAK.....	X
<i>ABSTRACT</i>.....	XI
DAFTAR ISI.....	XII
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Manfaat Penelitian.....	16
1. Manfaat Teoritis.....	16
2. Manfaat Praktis.....	17
E. Koreanska Teori.....	17
1. <i>Grand Theory</i>	17
2. <i>Middle Range Theory</i>	34
3. <i>APPLIED Theory</i>	38
F. Metode Penelitian.....	43
1. Jenis Penelitian.....	43
2. Pendekatan Penelitian.....	43
3. Jenis dan Sumber Bahan-bahan Penelitian.....	45
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	47
5. Teknik Pengelolaan Bahan Penelitian.....	47
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	48
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	48

BAB II PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB),	
PERALIHAN HAK ATAS TANAH, WARISAN	50
A. Jual Beli.....	50
B. Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah.....	53
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli (PPJB)	53
2. Dasar Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)	55
3. Asas-Asas Perjanjian Pengikat Jual beli (PPJB)	57
C. Peralihan Hak Atas Tanah.....	60
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	60
2. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah	61
D. Pewarisan.....	69
1. Pengertian Pewarisan.....	69
2. Ahl Waris.....	72
3. Golongan Ahl Waris	73
BAB III PEMBAHASAN.....	77
A. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh ahli waris tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Dapat Dijadikan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Turun Waris.....	77
B. Penegakan Hukum Pembeli Yang Melakukan Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Dari Salah Satu Ahli Waris	90
C. Upaya Hukum Bagi Pembeli Yang Tidak Dapat Memproses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Ditandatangani Oleh Salah Satu Ahli Waris	99
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi masyarakat Indonesia, tanah merupakan suatu aset penting yang memiliki fungsi sosial, serta merupakan akar sosio kultural, sehingga sering terjadi konflik, sengketa, maupun perselisihan terkait permasalahan pertanahan baik yang bersifat horizontal maupun vertikal dikarenakan keterbatasan dan tingginya kebutuhan manusia terhadap tanah.¹

Tanah adalah salah satu unsur kekayaan alam yang memiliki peran vital bagi kehidupan di bumi, terutama bagi manusia. Keberadaannya sangat penting karena tanah memiliki fungsi dan nilai yang tinggi serta tidak bisa dipisahkan dari aktivitas manusia sehari-hari. Karena peranannya yang tak tergantikan, tanah menjadi kebutuhan dasar yang mendorong manusia untuk berkeinginan menguasai dan memilikinya.²

Tanah merupakan salah satu milik yang berharga bagi setiap manusia, hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik yang sangat penting bagi negara dan masyarakat Indonesia, masalah tanah adalah masalah yang paling pokok, banyak perkara perdata dan pidana

¹ Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. 2021 *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1). hal. 34-40

² Dwi Apriliana, *Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Yang Telah Dibatalkan Para Pihak (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)*. *Jurnal Pro Hukum*, 2018, 7(2), hal. 1-12.

yang timbul karena permasalahan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum atau peristiwa hukum sebagai peralihan hak atas tanah merujuk pada segala tindakan yang menyebabkan perubahan, status atau kepemilikan atas suatu tanah, baik itu melalui jual beli, hibah, atau perjanjian lainnya yang sah menurut hukum.

Tanah memiliki arti yang beragam. Pertama, dilihat dari perspektif ekonomi, tanah adalah sarana produksi yang dapat meningkatkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan di kehidupan masyarakat. Ketiga, tanah yang sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah memiliki makna yang sakral karena pada akhirnya setiap orang akan kembali ke tanah.³ Kenyataan bahwa tanah tidak pernah bertambah akan tetapi kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Oleh karena itu pemilik tanah memerlukan perlindungan dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Undang-undang tentang hukum tanah yaitu Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). pada Pasal 5

³ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta. 2001, hal.237.

UUPA dinyatakan bahwa Hukum Agraria Nasional kita adalah hukum adat, dan hukum agraria kolonial dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Jaminan kepastian hukum dapat ditemukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Hal ini beriringan dengan tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁴

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa instansi yang berwenang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pelaksanaan kegiatan ini di tingkat daerah menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Namun, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat bekerja sendiri dan memerlukan bantuan dari pihak lain. Salah satu pihak yang berperan dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) yaitu. “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hal.1.

tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :a. jual beli, b. tukar menukar, c. Hibah, d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), e. pembagian hak bersama, f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, g. pemberian Hak Tanggungan, h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam Pasal 3 ayat (1) PP No.37 tahun 1998 menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun yang terletak di daerah.

Tanah merupakan objek penting dalam kelangsungan hidup manusia, pada praktiknya tanah menjadi objek jual beli yang sangat menguntungkan bagi penjual dan pembeli mengingat nilainya akan meningkat. Pada dasarnya tanah dapat digunakan sebagai tempat tinggal ataupun digunakan sebagai kegiatan ekonomi. Kebutuhan tanah semakin pesat karena jumlah penduduk pun semakin padat, maka berdampak pada persediaan tanah yang semakin sempit namun menjadi kebutuhan pokok manusia untuk memiliki tempat tinggal, karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab

Negara sebagaimana amanat Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945).⁵

Begitu pentingnya tanah sehingga banyak sekali masyarakat yang ingin memiliki tanah dan menjadikan alat investasi atau dibuat rumah untuk tempat tinggal. Saat ini kebutuhan tanah sangat melonjak terlihat banyaknya periklanan dan poster-poster promosi penjualan tanah yang di pasang di pinggir jalan.

Para penjual tanah atau *developer* (pengembang) sering kali menggunakan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) untuk transaksi jual beli yang berfungsi sebagai pembayaran uang muka dari pembeli. Oleh karena itu harus diperhatikan dalam isi dari perjanjian pengikat Jual Beli tanah ini, yaitu objek nya, jaminan dari penjual, kewajiban penjual dan kewajiban pembeli.

3 (tiga) unsur jual beli tanah yang harus dipenuhi menurut hukum adat yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih dari penjual ke pembeli. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “*riil*” memiliki arti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, contohnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan

⁵ Gusti bagus gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, Agus Sugiarto. *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah*. jurnal Vol.11 N0.1 edisi januari, 2023, PP.270-274.

kepala desa. Bersifat “terang” apabila proses jual beli dilakukan dihadapan kepala desa yang bertujuan untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁶

Desa Gedung Harapan Kabupaten Lampung Selatan, banyak masyarakat yang belum mengetahui tentang prosedur, penyiapan dokumen untuk terlaksananya jual beli yang sah. Seperti contoh pada putusan Pengadilan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN.Kla Negeri Kalianda dimana pembeli menggugat penjual karena tanah yang dibeli dan sudah lunas pembayarannya tidak kunjung mendapatkan sertifikat atas nama pembeli dan setelah ditanyakan sertifikat asli kepada penjual atas bidang tanah tersebut ternyata sertifikat tanah tersebut belum di pecah, karena masih atas nama orang tua penjual, sedangkan orang tua penjual tersebut telah meninggal dunia. Sementara itu pembeli hanya memiliki dokumen Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat oleh Penjual sebagai Bukti Transaksi Jual beli tanah tersebut.

Setelah pembeli mengetahui bahwa pemilik tanah tersebut telah meninggal dunia dan ternyata ada ahli waris lain yang tidak turut menandatangani PPJB yang telah disepakati, karena bertempat tinggal di luar kota (kalimantan), maka pembeli memohon kepada penjual untuk mediasi dan damai dengan cara penjual bersedia membayar atau mengembalikan dana sesuai dengan harga pembelian pasaran. Namun

⁶ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001,hal.11

ternyata penjual ingkar janji terhadap pembeli. Melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa "setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".⁷

Jika mencermati ketentuan Pasal 584 KUHPerdata menjelaskan "hak milik atas hak suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki dengan perikatan dengan kadaluarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu". Dengan ini maka telah cukup beralasan hukum apabila perbuatan penjual berupa menduduki serta menguasai tanah milik pembeli adalah perbuatan ingkar janji.⁸

Pada konsepnya transaksi jual beli tanah haruslah terang dan tunai yang artinya dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat dan buku kepemilikannya, sedangkan tunai diartikan dibayar seketika dan sekaligus dibayar dengan pajak-pajaknya dan biaya-biaya lainnya. proses hukum yang sah untuk

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Putusan Pengadilan Negeri Kalianda 2023

pengalihan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli dengan adanya perjanjian dan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT), agar para pihak mendapatkan perlindungan hukum.

Sedangkan pada studi kasus pembeli hanya mendapatkan dokumen Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat oleh Penjual sebagai Bukti Transaksi Jual beli tanah, bukan sertifikat yang mana sertifikat tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dan belum turun waris atas nama ahli waris.

Ketika pemiliknya meninggal dunia maka hak atas tanah dan *properti* yang dimiliki jatuh ketangan ahli warisannya sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830 yang menyatakan "Pewarisan hanya dapat dilakukan karena kematian". Peralihan hak milik atas tanah harus melibatkan semua ahli waris dan pelibatan semua ahli waris dilakukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Proses pembagian hak milik atas tanah warisan hendaknya dibagi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Pewaris sah lah yang berhak menandatangani PPJB. Namun sebelum PPJB dibuat para ahli waris yang sah harus terlibat dalam proses penjualan tanah warisan dan semua harus menyetujui dan tanda tangan tanpa terkecuali, karena satu saja ahli waris tidak menandatangani perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut tidaklah sah.

⁹Oemarsalim, *Dasar-dasar Hukum waris di Indonesia*, Rineka Cipta february 2006, hal. 23.

Untuk penyelesaian warisan wajib dipenuhi kehadiran seluruh ahli waris dalam akta yang berkenaan, sesuai dengan asas kebulatan dan asas kebersamaan, apabila salah satu tidak turut bertanda tangan atau tidak diwakili dengan sah maka mengakibatkan aktanya batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan¹⁰

PPJB berfungsi sebagai jaminan hukum dan dibuat oleh penjual dan pembeli dimana transaksi jual beli belum dapat dilakukan karena adanya unsur yang belum terpenuhi yaitu belum lunasnya pembayaran, belum membayar pajak, sertifikat masih dalam proses pemecahan, atau kondisi yang lain-lain. Diterangkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang atau dengan pelaku pembangunan (*developer*) dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikat jual beli sebelum di tandatangani Akta Jual Beli. PPJB merupakan bentuk dokumen yang berisi tentang kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk mengikat suatu bidang tanah yang diperjual belikan.¹¹

Berdasarkan pengertian PPJB tersebut dapat dipahami bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda. Pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah.

¹⁰ Isniani dan Anggreni A Lubis. *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif* Medan Pustaka Prima, 2022, Hal. 77

¹¹ Alusianto Hamonangan, Mhd.Taufigu, *Pengikat Perjanjian jual Beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau Bangunan*, Universitas Darmajaya Agung Medan jurnal Rectum Volume 3 Nomor 2. 2021.

PPJB bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Ada dua jenis PPJB yang dibuat dihadapan PPAT yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas, PPJB belum lunas di buat ketika pembeli belum melunasi harga jual beli, isi PPJB ini memuat jumlah uang muka, cara pembayaran, dan sanksi jika salah satu pihak wanprestasi, memuat juga jika pelunasan harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB), sedangkan PPJB lunas dibuat ketika pembeli sudah melunasi harga jual beli, memuat tentang perjanjian-perjanjian seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB. Dokumen PPJB tidak dapat dianggap sebagai alas hak kepemilikan atas suatu tanah dan/atau bangunan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dapat menjadi bukti peralihan hak atas tanah, sedangkan peralihan hak atas tanah sendiri merupakan proses hukum yang mengubah kepemilikan tanah dari satu pihak kepihak lain.¹²

Penjual tanah yang sertifikatnya belum pecah untuk melakukan transaksi jual beli agar terikatnya suatu pembeli terhadap penjual biasanya para pihak (penjual/pembeli) menggunakan Perjanjian

¹² Fahum umsu.ac.id, *PPJB sebagai dasar peralihan hak atas tanah*. 2024

Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya akan disebut (PPJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan disebut dengan (PPAT) yang berwenang. Dalam hal ini, PPJB hadir sebagai jaminan hukum pada saat membeli tanah.

Sebagai contoh, seseorang membeli tanah secara tunai. Namun karena sertifikat milik induknya, pembeli tidak dapat mengajukan balik namanya ke Kantor Pertanahan. Jadi, sertifikat harus diajukan terlebih dahulu untuk pemecahan. Karena jual beli dilakukan secara tunai dan hanya menggunakan kwitansi biasa, kedua belah pihak setuju untuk membuat perjanjian jual beli di hadapan notaris dengan Akta PPJB dan kuasa menjual sebelum AJB dapat dibuatkan di hadapan PPAT. Namun, pihak penjual meninggal dunia sebelum sertifikat dipecahkan di Kantor Pertanahan. Jika penjual meninggal setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, pembeli dapat mendaftarkan kepemilikan tanah dan mendapatkan perlindungan hukum. Ini karena, menurut Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli baru hanya dapat didaftarkan jika AJB dibuat di hadapan PPAT.¹³

Contoh kasus selanjutnya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di mana salah satu pihak, yaitu Munir MN sebagai pemilik tanah

¹³ Kurniawati, L. *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 2018 ,2(1), 1-18.

atau penjual, telah meninggal dunia. Munir MN telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi sebagai pembeli pada tahun 2019 di hadapan notaris. PPJB ini dibuat karena sertifikat tanah masih berstatus Hak Milik, sementara PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi tidak termasuk dalam kategori badan hukum yang berhak memiliki tanah. Ketika proses ini berlangsung, Munir MN meninggal dunia, sehingga PPJB tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) karena perlu dilakukan proses pewarisan sertifikat kepada ahli warisnya. Almarhum Munir MN meninggalkan tujuh orang ahli waris, yaitu satu istri dan lima anak dari perkawinan pertama, serta satu istri dari perkawinan kedua. Beberapa ahli waris almarhum ingin membatalkan perjanjian tersebut di pengadilan. Namun, dalam PPJB terdapat ketentuan di Pasal 9 yang menyatakan bahwa "Akta Perjanjian Jual Beli ini tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi akan diteruskan dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal atau yang menerima hak darinya."

Hal ini tidak sesuai dengan prinsip hukum waris barat dan hukum waris Islam, di mana dalam Hukum Waris Barat/KUHPerdata pada Pasal 833 "ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris". Hak dan kewajiban tersebut termasuk dalam ranah hukum

harta kekayaan, atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, sebagaimana diatur dalam Pasal 830 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi akibat kematian. Sementara itu, Hukum Kewarisan menurut Kompilasi Hukum Islam mengadopsi asas bilateral, di mana seseorang dapat menerima hak warisan dari kedua garis kerabat, baik dari keturunan perempuan maupun laki-laki. Asas ini secara jelas tercantum dalam QS. an-Nisa ayat 7, 11, 12, dan 176. Ketika seseorang meninggal, seluruh harta milik pewaris akan sepenuhnya menjadi milik ahli waris, setelah dikurangi dengan kewajiban pewaris yang belum diselesaikan pada saat pemakaman.¹⁴

Dalam harta warisan seseorang yang telah meninggal, diatur mengenai peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan serta dampaknya bagi para ahli waris. Ini berarti bahwa baik aset maupun kewajiban yang harus dipenuhi oleh ahli waris terkait dengan apa yang ditinggalkan oleh pewaris, akan beralih kepada mereka segera setelah pewaris meninggal. Hal ini didasarkan pada asas *le mort saisit le vif*, yang berarti bahwa orang yang telah meninggal akan menyerahkan hak-haknya kepada orang yang masih hidup.¹⁵

Meskipun peralihan hak atas tanah melalui akta PPJB memberikan kepastian hukum, prosesnya seringkali menghadapi berbagai masalah

¹⁴ Vani, P. A.dkk, *Pengikatan Jual Beli Tanah yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia* Studi Kasus Akta Jual Beli. UNES Law Review, 2013, 6(4), 12511-12525.

¹⁵ R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2024 *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Jakarta, 1998, hal. 6

dan tantangan. Salah satunya adalah kompleksitas administrasi warisan yang harus diselesaikan oleh ahli waris, serta kurangnya pemahaman mengenai prosedur yang benar dalam membuat akta PPJB yang sah. Proses ini menjadi semakin rumit apabila terdapat perbedaan pendapat antara ahli waris mengenai pembagian tanah warisan atau apabila salah satu pihak tidak terlibat dalam proses pembuatan akta tersebut.

Selain itu, seringkali ahli waris tidak mengetahui betul pentingnya pembuatan akta pengikatan jual beli ini untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan adalah sah dan tidak berpotensi menimbulkan masalah di masa depan. Jika tidak dilakukan dengan benar, peralihan hak atas tanah bisa berujung pada sengketa antara ahli waris atau pihak pembeli. Dalam beberapa kasus, pembeli dapat terjebak dalam transaksi yang tidak sah karena akta PPJB tidak dibuat sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan pengkajian tentang “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai proses peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh ahli waris”.

B. Rumusan Masalah

Dalam merumuskan masalah penulis membatasi masalah-masalah yang akan diteliti sebagai berikut :

- 1) Apakah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat

tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah sebelum proses turun waris ?

- 2) Bagaimana penegakan hukum pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris ?
- 3) Bagaimana upaya hukum bagi pembeli yang tidak dapat memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak ditandatangani oleh salah satu ahli waris ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, terdapat tujuan penelitian yang dapat diperoleh, yaitu :

- 1) Untuk mengetahui pengaturan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah sebelum proses turun waris.
- 2) Untuk menganalisis penegakan hukum pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris.
- 3) Untuk menganalisis upaya hukum bagi pembeli yang tidak dapat memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak ditandatangani oleh salah satu ahli waris.

D. Manfaat Penelitian

membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis terutama dalam bidang ilmu hukum kenotariatan. Adapun manfaat dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1) Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi untuk bahan pustaka dalam penelitian selanjutnya, serta memberikan informasi ilmiah secara umum. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memperkenalkan pengetahuan yang diperoleh selama perkuliahan dan menerapkannya di lapangan, sehingga dapat memberikan manfaat di bidang hukum kenotariatan. Khususnya, penelitian ini bertujuan untuk memahami dasar pembuatan Akta Pengikat Perjanjian Jual Beli hak atas tanah sebagai proses peralihan hak atas tanah yang pemiliknya telah meninggal dunia.
- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai proses dan prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para ahli waris.

2) Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan wawasan dan pemikiran bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca mengenai bidang hukum Kenotariatan tentang bagaimana proses Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) sebagai transaksi jual beli tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia.
- b. Berkaitan dengan masalah yang diteliti dapat digunakan acuan kepada para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian - penelitian berikutnya terkait dengan permasalahan yang sama.

E. Koreanska Teori

1. *Grand theory*

a. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah bagian dari tindakan yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Tujuan penegakan hukum adalah untuk meningkatkan ketertiban dan kepastian hukum di masyarakat. Proses penegakan hukum dilakukan baik sebelum maupun setelah terjadinya pelanggaran hukum oleh masyarakat. Penegakan hukum merupakan sebuah sistem yang melibatkan sejumlah anggota pemerintahan yang

berfungsi sebagai aparat terorganisir untuk menegakkan hukum dengan cara memulihkan, mencegah, atau menghukum individu yang melanggar peraturan perundang-undangan. Meskipun sering kali dianggap sebagai bagian dari kepolisian dan pengadilan, istilah ini biasanya merujuk pada individu yang bukan anggota kepolisian resmi tetapi terlibat langsung dalam penindakan dan pengawasan untuk mencegah serta menangani aktivitas kriminal, termasuk mereka yang melakukan penyelidikan terhadap kejahatan. Penangkapan pelaku kejahatan sering kali melibatkan tindakan pencegahan dan penghukuman terhadap tindak pidana yang dilakukan.

Menurut Kennedy Penegakan hukum adalah suatu proses dilakukannya upaya penegakan atau berfungsinya norma-norma sebagai dasar perilaku hukum yang ada di masyarakat dan negara. Keselarasan antara nilai-nilai dan kaidah hukum dengan perilaku nyata manusia merupakan sistem penegakan hukum itu sendiri.¹⁶ Penegakan hukum dapat dilakukan secara luas dan juga dapat dipahami sebagai suatu bentuk penegakan yang melibatkan semua subjek hukum, yang merupakan upaya untuk mewujudkan konsep keadilan, kepastian, dan manfaat dalam praktik. Istilah penegakan hukum sering kali disalah artikan oleh beberapa ahli, seolah-olah hanya berkaitan dengan hukum pidana. Penegakan hukum mencakup tindakan represif maupun

¹⁶ Kenedi, J., *Penegakan Hukum Di Indonesia*. Jurnal Pemikiran Keislaman dan Tafsiran Hadis, 2014, 3(1). hal. 78

preventif. Ini adalah usaha untuk mengubah gagasan dan konsep hukum menjadi kenyataan. Inti dari penegakan hukum terletak pada kegiatan yang dilakukan sesuai dengan kaidah-kaidah untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

Menurut Barda, penegakan hukum adalah proses yang dilakukan untuk memastikan norma-norma hukum berfungsi secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam interaksi atau hubungan hukum dalam masyarakat dan negara. Selama ini, pemahaman orang tentang penegakan hukum (law enforcement) tampaknya hanya berfokus pada tindakan represif aparat penegak hukum dalam memberikan respons tegas terhadap pelaku kriminal.

Sementara itu, Soekanto berpendapat bahwa pemahaman penegakan hukum seperti itu sangat sempit, karena seolah-olah kewenangan penegakan hukum hanya menjadi tanggung jawab aparat hukum saja. Sebenarnya, penegakan hukum dalam konteks yang lebih luas mencakup tindakan, perbuatan, atau perilaku nyata yang sesuai dengan norma atau kaidah yang mengikat. Namun, dalam upaya menjaga dan memulihkan ketertiban dalam kehidupan sosial, pemerintah berperan sebagai aktor keamanan.¹⁷

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2005, hal. 21.

Di Indonesia, penegakan hukum dilaksanakan oleh berbagai penegak hukum, termasuk polisi, jaksa, hakim, dan pengacara. Tugas mereka adalah memastikan bahwa hukum dipatuhi oleh masyarakat. Penegakan hukum berperan untuk menjaga agar hukum dapat berfungsi secara efektif dan mengarahkan masyarakat menuju kondisi yang lebih baik. Negara Indonesia berlandaskan pada hukum, bukan pada kekuasaan, yang menunjukkan bahwa Indonesia adalah negara hukum yang mengedepankan hukum sebagai bentuk kedaulatan tertinggi. Sebagai penegak hukum, pemerintah memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara ketertiban di masyarakat dengan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh individu.

Penegakan hukum dapat dipahami sebagai suatu aktivitas yang menyelaraskan hubungan antara nilai-nilai yang terkandung dalam kaidah-kaidah hukum di masyarakat dan mencerminkan sikap menghargai rangkaian nilai yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan kedamaian dalam interaksi sosial. Penegakan hukum akan tercapai jika hukum dapat diterapkan dengan baik. Beberapa faktor yang mendukung penegakan hukum meliputi: pertama, penegak hukum yang berkualitas, yaitu aparat penegak hukum yang kuat dan mampu melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kedua, adanya peralatan hukum yang memadai. Ketiga, masyarakat yang memiliki kesadaran hukum dan mematuhi semua

peraturan yang berlaku. Terakhir, dukungan dari birokrasi pemerintahan dalam penegakan hukum.

Dari perspektif subjek, penegakan hukum dapat dilakukan oleh berbagai pihak dan juga dapat dipahami sebagai upaya penegakan hukum oleh subjek dalam pengertian yang lebih terbatas. Dalam pengertian yang luas, proses penegakan hukum melibatkan semua subjek hukum dalam setiap interaksi hukum. Siapa pun yang mengikuti aturan normatif atau melakukan tindakan tertentu berdasarkan norma hukum yang berlaku, berarti mereka sedang menjalankan atau menegakkan hukum. Sementara itu, dalam pengertian yang sempit, penegakan hukum hanya merujuk pada upaya aparat penegak hukum tertentu untuk memastikan bahwa suatu aturan hukum diterapkan dengan benar. Dalam rangka memastikan tegaknya hukum, aparat penegak hukum diperbolehkan untuk menggunakan kekuatan jika diperlukan.¹⁸

Pengertian penegakan hukum juga dapat dilihat dari sudut objeknya, yaitu dari aspek hukumnya. Dalam konteks ini, pengertiannya mencakup makna yang luas dan sempit. Dalam arti yang lebih luas, penegakan hukum mencakup nilai-nilai keadilan yang terdapat dalam aturan formal serta nilai-nilai keadilan yang hidup di masyarakat. Namun, dalam pengertian yang lebih sempit, penegakan hukum hanya

¹⁸ Barda Nawawi hall. 46

berkaitan dengan penerapan peraturan yang formal dan tertulis. Oleh karena itu, terjemahan istilah 'law enforcement' ke dalam bahasa Indonesia menggunakan istilah 'penegakan hukum' dalam arti yang luas, sedangkan istilah 'penegakan peraturan' dapat digunakan dalam arti yang lebih sempit.¹⁹

Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan paraphrase Tugas utama penegakan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, karenanya dengan penegakan hukum itulah hukum menjadi kenyataan. Tanpa penegakan hukum, maka hukum tak ubahnya hanya merupakan rumusan tekstual yang tidak bernyali, yang oleh Achmad Ali biasa disebut dengan hukum yang mati. Konsep penegakan hukum yang bersifat total, menuntut agar semua nilai yang ada dibalik norma hukum turut ditegakkan tanpa kecuali. Konsep yang bersifat full menghendaki perlunya pembatasan dari konsep total dengan suatu hukum formil dalam rangka perlindungan kepentingan individual. Konsep penegakan hukum aktual muncul setelah diyakini adanya diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan-keterbatasan yang ada dan kurangnya peran serta masyarakat.²⁰

Aparatur penegak hukum mencakup pengertian mengenai institusi penegak hukum dan aparat (orangnya) penegak hukum. Dalam

¹⁹ Agus Rahardjo, *Cybercrime, Pemahaman dan Upaya Pencegahan Kejahatan Berteknologi*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2003, hal. 76

²⁰ *Ibid.* Hal. 79

arti sempit, aparaturnya penegak hukum yang terlibat dalam proses tegaknya hukum itu, dimulai dari saksi, polisi, penasehat hukum, jaksa, hakim, dan petugas sipir masyarakat. Dalam proses bekerjanya aparaturnya penegak hukum itu, terdapat tiga elemen penting yang mempengaruhi, yaitu: (i) institusi penegak hukum serta berbagai perangkat sarana dan prasarana pendukung dan mekanisme kerja kelembagaannya; (ii) budaya kerja yang terkait dengan aparaturnya, termasuk mengenai kesejahteraan aparaturnya, dan (iii) perangkat peraturan yang mendukung baik kinerja kelembagaannya maupun yang mengatur materi hukum yang dijadikan standar kerja, baik hukum materilnya maupun hukum acaranya. Upaya penegakan hukum secara sistemik haruslah memperhatikan ketiga aspek itu secara simultan, sehingga proses penegakan hukum dan keadilan itu sendiri secara internal dapat diwujudkan secara nyata.²¹ Penegakan hukum di negeri ini harus berjalan terus menerus sepanjang jalan Negara hukum Indonesia yang telah digariskan dalam UUD Negara RI 1945

Beberapa permasalahan dalam penegakan hukum, permasalahan itu antara lain adalah yang pertama adalah kesenjangan antara hukum normatif dan hukum sosiologis antara fakta hukum dan aturan hukum yang ada. Yang kedua adalah kesenjangan antara perilaku hukum yang ada di dalam masyarakat yang seharusnya tidak sesuai dengan

²¹ Mohammed Kemal Dermawan, *Strategi Pencegahan Kejahatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1994, hal. 62

kehidupan masyarakat pada kenyataannya dan yang ketiga adalah perbedaan antara hukum yang ada di masyarakat atau implementasi hukum yang dilaksanakan di dalam masyarakat. Keempat adalah masalah utama penegakan hukum di negara-negara berkembang khususnya Indonesia bukanlah pada sistem hukum itu sendiri, melainkan pada kualitas manusia yang menjalankan hukum (penegak hukum).²²

Selain itu ada beberapa faktor yang mempengaruhi penegakan hukum yang negatif, yang pertama adalah faktor yang ada di dalam sistem hukum itu sendiri mulai dari hukumnya, penegak hukumnya serta sarana prasarana untuk penegakan hukum. Kedua adalah faktor yang ada di luar sistem hukum yang meliputi kesadaran hukum masyarakat itu sendiri. Perkembangan hukum di masyarakat sosial politik dan budaya yang mempengaruhi hal tersebut.

Tidak hanya aparat penegak hukum saja yang dapat menegakkan hukum, masyarakat juga memiliki hak untuk turut serta dalam penegakan hukum agar hukum dipatuhi oleh masyarakat. Hal ini dibutuhkan sikap kerjasama antara pihak penegak hukum dan masyarakat dalam penegakan hukum yang ada di masyarakat sehingga hukum dapat dipatuhi dan ditaati serta kedaulatan hukum tetap dijaga. Masyarakat memberikan sumbangsih pemikirannya dalam penegakan hukum, selain aparat penegak hukum masyarakat dihimbau untuk turut

²² Sulaiman, E. Problematika, *penegakan hukum di Indonesia. Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 2016, 2(1), (). hal. 67.

serta dalam menjaga hukum agar tetap tertib serta dipatuhi oleh masyarakat yang lainnya. Ini diharapkan agar di dalam penegakan hukum antara penegak hukum dan masyarakat saling bantu-membantu dan saling bahu-membahu dalam penegakan hukum yang ada sehingga hukum dapat ditegakkan demi keadilan kepastian dan manfaat yang tentunya akan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat itu sendiri.

b. Konsep Kewarisan

Secara umum, hukum waris dapat diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang apa yang harus dilakukan terhadap harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia. Dengan kata lain, hukum ini mengatur peralihan harta yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal beserta konsekuensinya bagi ahli waris.

Dalam hukum waris, terdapat suatu asas yang menyatakan bahwa hanya hak dan kewajiban yang berkaitan dengan harta kekayaan yang dapat diwariskan. Ketika seseorang meninggal, semua hak dan kewajibannya secara otomatis beralih kepada ahli warisnya.

Pada dasarnya, warisan adalah proses penerusan dan pengalihan harta peninggalan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, dari pewaris kepada ahli waris. Namun, dalam praktiknya, proses dan langkah-langkah pengalihan tersebut dapat bervariasi, termasuk dalam hal hibah, hadiah, dan wasiat, serta masalah lainnya.

Definisi hukum waris bervariasi antara satu pakar dengan yang lainnya. Untuk memahami lebih dalam mengenai pengertian hukum waris, berikut adalah pandangan dari beberapa ahli di bidang ini:

1) Prof. Gregory Van Der Burght

Menyatakan bahwa hukum waris adalah kumpulan aturan yang mengatur konsekuensi hukum terhadap harta kekayaan setelah kematian, peralihan harta yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal, serta dampak hukum yang ditimbulkan oleh perubahan tersebut bagi para penerima, baik dalam hubungan di antara mereka maupun dengan pihak ketiga.²³

2) Prof R Wirano Proddjodikoro

Menjelaskan bahwa hukum waris berkaitan dengan bagaimana hak dan kewajiban mengenai kekayaan seseorang yang telah meninggal akan beralih kepada orang yang masih hidup. Dengan kata lain, hukum waris dapat didefinisikan sebagai peraturan hukum yang mengatur peralihan harta warisan dari pewaris kepada ahli waris akibat kematian.²⁴

3) Prof. Alu Afandi

²³ Gregor van der Burght, *Hukum Waris*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995.

²⁴ R. Wirjono Proddjodikoro, S.H., *Hukum Warisan Di Indonesia*. Bandung: Sumur Bandung. 1980, Cet. Ke-6

Mendefinisikan hukum waris sebagai hukum yang mengatur tentang kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal serta dampaknya bagi para ahli waris.

Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa hukum waris merupakan seperangkat aturan yang mengatur perpindahan atau peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli waris akibat kematian, baik dalam konteks hubungan antar mereka maupun dengan pihak lain.

Dalam hal ini, terdapat ketentuan khusus dalam Pasal 2 KUHPerdara yang menyatakan bahwa anak yang masih dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah dilahirkan jika kepentingan anak tersebut memerlukannya. Namun, jika bayi yang dikandung meninggal saat dilahirkan, maka ia dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan konsep pewarisan hukum adat, bagian-bagian hukum adat memiliki pengaruh yang signifikan terhadap hukum waris adat, dan sebaliknya, hukum waris juga menjadi pusat dalam hubungan dengan hukum adat lainnya. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa hukum waris mencakup aturan-aturan hukum yang berbeda dan terus berkembang dari generasi ke generasi, yaitu suatu proses penerusan

dan peralihan kekayaan, baik yang bersifat material maupun immaterial, dari satu generasi ke generasi berikutnya.²⁵

Soepomo mengatakan “Hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*Materiele Goederen*) dari suatu angkatan manusia (*Generatie*) kepada turunannya. Proses itu telah dimulai dalam waktu orang tua masih hidup.²⁶

Di lapangan hukum waris, dapat dengan mudah ditunjukkan adanya kesatuan dan berjenis-jenis dalam hukum adat Indonesia, tapi tidak dapat disusun suatu aturan semua lingkungan hukum berperangai lahir yang sama.²⁷ Aturan-aturan hukum waris tidak hanya mengalami pengaruh perubahan sosial dan semakin eratnya pertalian keluarga, yang berakibat semakin longgarnya pertalian klan dan suku saja, melainkan juga mengalami pengaruh sistem hukum asing yang mendapat kekuasaan berdasarkan agama karena ada hubungan lahir yang tertentu dengan agama itu.²⁸

Hukum waris adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang harta

²⁵ Bushar Muhammad,, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2002, hal. 391980

²⁶ Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012,, hal. 259

²⁷ Ter Haar Bzn, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat* Beginselen En Stelsel Van Het Adatrecht), diterjemahkan oleh K.Ng. Soebakti Poesponoto (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2001, hal. 159

²⁸ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2003.

warisan itu dialihkan penguasaan dan kepemilikannya dari pewaris kepada ahli waris. Hukum waris adat sesungguhnya adalah hukum penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada keturunannya.²⁹

Hukum waris adat itu mempunyai corak dan sifat-sifat tersendiri yang khas Indonesia, yang berbeda dari hukum Islam maupun hukum barat. Sebab perbedaannya terletak dari latar belakang alam pikiran bangsa Indonesia yang berfalsafah Pancasila dengan masyarakat yang Bhineka Tunggal Ika. Latar belakang itu pada dasarnya adalah kehidupan bersama yang bersifat tolong menolong guna mewujudkan kerukunan, keselarasan dan kedamaian di dalam hidup.³⁰

Selanjutnya hukum Kewarisan Islam tidak terlepas dari hukum kewarisan zaman Jahiliyah. Ringkasnya, perkembangan Hukum Kewarisan Islam dapat dipaparkan sebagai berikut, hukum kewarisan adat Arab pada zaman Jahiliyah menetapkan tata cara pembagian warisan dalam masyarakat yang didasarkan atas hubungan nasab atau kekerabatan, dan hal itu pun hanya diberikan kepada keluarga yang laki-laki saja. Perempuan dan anak-anak tidak mendapatkan warisan, karena dipandang tidak mampu memanggul senjata guna mempertahankan kehormatan keluarga dan melakukan peperangan serta merampas harta peperangan. Bahkan orang perempuan yaitu istri ayah dan atau istri saudara dijadikan obyek warisan yang dapat diwaris

²⁹ *Ibid.* Hilman. hal. 8

³⁰ Prodojo Hamidjojo, *Hukum Waris Indonesia*, Jakarta: Stensil, 2000, hal. 5

secara paksa.³¹ Menurut Ahmad Azhar Basyir, kewarisan menurut hukum Islam adalah proses pemindahan harta peninggalan seseorang yang telah meninggal, baik yang berupa benda yang wujud maupun yang berupa hak kebendaan, kepada keluarganya yang dinyatakan berhak menurut hukum.³² Menurut Amir Syarifuddin, hukum kewarisan Islam itu dapat diartikan seperangkat peraturan tertulis berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Nabi tentang hal ihwal peralihan harta atau berwujud harta dari yang telah mati kepada yang masih hidup, yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua yang beragama Islam.³³

Dari batasan tersebut dapat diperoleh ketentuan bahwa menurut hukum Islam, kewarisan baru terjadi setelah pewaris meninggal dunia. Dengan demikian, pengoperan harta kekayaan kepada yang termasuk ahli waris pada waktu pewaris masih hidup tidak dipandang sebagai kewarisan. Sistem waris merupakan salah satu sebab atau alasan adanya perpindahan kepemilikan yaitu perpindahan harta benda dan hak-hak material dari pihak yang mewariskan (waris) setelah yang bersangkutan wafat, kepada para penerima warisan (waratsah) dengan jalan pergantian yang didasarkan pada hukum syara'. Terjadinya proses pewarisan ini, diperlukan beberapa syarat baik syarat yang berkaitan

³¹ Kusnadi, K, *Penerus harta warisan Lampung Sai Batin Kabupaten Pesisir Barat dalam perspektif hukum islam: studi di kelurahan pasar Krui dan Pekon Way Nepal* Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung, 2017, hal. 46

³² Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2004, hal. 132

³³ Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Prenada Media, 2004, hal.

dengan pewaris dan syarat yang berkaitan dengan ahli warisnya, setelah memenuhi hak-hak yang terkait dengan harta peninggalan si mayit.

Al-Qur'an menjelaskan dan merinci secara detail hukum-hukum yang berkaitan dengan hak kewarisan tanpa mengabaikan hak seorang pun. Bagian yang harus diterima semuanya dijelaskan sesuai kedudukan nasab terhadap pewaris, apakah dia sebagai anak, ayah, istri, suami, kakek, ibu, paman, cucu, atau bahkan hanya sebatas saudara seayah atau seibu.³⁴

Meskipun diyakini bahwa sistem kekeluargaan yang dibangun oleh syari'ah Islam adalah sistem kekeluargaan yang bersifat bilateral, akan tetapi ternyata pengaruh adat istiadat masyarakat Arab Jahiliyah yang Patrilineal itu sangatlah kuat sehingga mempengaruhi pikiran dan praktik hukum keluarga dan hukum kewarisan pada masa sahabat dan sesudahnya. Praktik kekeluargaan Patrilineal yang sangat menonjol tersebut telah mempengaruhi praktik dan Ijtihad hukum kewarisan Islam pada masa lalu sampai sekarang. Dan paham inilah yang masuk dan diajarkan kepada umat Islam di Indonesia. Ketidakseimbangan telah terjadi karena hukum keluarga yang dianut dan berkembang di Indonesia adalah hukum keluarga yang bersifat bilateral, sementara hukum kewarisan yang diajarkan bersifat patrilineal sehingga hukum kewarisan patrilineal tersebut kurang mendapat sambutan secara

³⁴ Muhammad Ali Al-Shabuni, A. M Basalamah *Pembagian Waris Menurut Islam*,(Jakarta: Gema Insani Press, 1996, hal. 33

tangan terbuka karena dirasa belum/tidak pas untuk diterapkan dalam praktik. Di sinilah diperlukan adanya kaji ulang dan ijtihad baru di bidang hukum kewarisan.³⁵

Hukum waris perdata atau yang sering disebut hukum waris barat berlaku untuk masyarakat non muslim, termasuk warga negara Indonesia keturunan, baik Tionghoa maupun Eropa yang ketentuannya diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP).

Hukum Waris Barat adalah hukum waris yang mengatur tentang harta benda dan harta peninggalan setelah seseorang meninggal dunia berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) yang selanjutnya disebut KUHPerdata, diartikan “ke semuanya kaidah hukum yang mengatur seluruh nasib kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia dan menentukan siapa orang yang dapat menerimanya” setiap orang yang meninggal dan meninggalkan harta warisan disebut sebagai pewaris, sedangkan orang yang akan menerima harta warisan yang ditinggalkan disebut sebagai ahli waris.³⁶ Dalam hukum waris barat ini berlaku beberapa asas di dalamnya antara lain:

³⁵ Ibid. Kusnadi. hal. 48

³⁶ Tamakiran S, *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, Bandung, 2000, hal. 24

- 1) Asas individual
- 2) Asas bilateral³⁷
- 3) Asas penderajatan
- 4) Asas Kematian³⁸

Hukum waris perdata menganut sistem individual di mana setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Dalam hukum waris perdata ada dua cara untuk mewariskan:

- 1) Mewariskan berdasarkan undang-undang atau mewariskan tanpa surat wasiat yang disebut sebagai *Ab-intestato*.
- 2) Mewariskan berdasarkan surat wasiat yaitu berupa pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia yang oleh si pembuatnya dapat diubah atau dicabut kembali selama ia masih hidup sesuai dengan kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 992. Dan cara pembatalannya harus dengan wasiat baru atau dilakukan dengan Notaris

³⁷ M Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)* hal. 119- 120

³⁸ Djaja S Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Nuansa Mulia,Bandung, 2018, hal. 4.

Syarat pembuatan surat wasiat ini berlaku bagi mereka yang sudah berusia 18 tahun atau lebih dan sudah menikah untuk menjadi ahli warisnya

2. *Middle Range Theory*

a. Teori Hukum Perjanjian

Middle Range Theory dalam penelitian ini adalah Hukum Perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dilakukan sebuah kesepakatan lebih dari satu orang. Kata perjanjian berasal dari Bahasa Belanda (*overeenkomst*) yang berarti setuju atau sepakat, perjanjian adalah kesepakatan yang dibuat oleh dua orang atau lebih, baik secara tertulis maupun lisan. Perjanjian adalah peristiwa hukum yang akibatnya diatur oleh hukum dan setiap peristiwa yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian menganut sistem terbuka artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) yaitu: “semua persetujuan yang

dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.³⁹

Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian itu mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat misalnya, perjanjian jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme yang berarti sepakat, artinya asas konsensualisme pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sejak dilahirkan sejak detik tercipta kesepakatan. Namun undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta Notaris, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Yang lazim bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa adalah perjanjian yang konsensual.⁴⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

³⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, penerbit intermasa, Jakarta. 2005,

⁴⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian* penerbit intermasa, Jakarta, 2005,, hal.14-15

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Artinya kedua belah pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan.⁴¹

Dalam Pasal 1457 KUHPerdata perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana perjanjian mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Perjanjian pengikatan Jual Beli yang selanjutnya akan disebut (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan setiap orang dengan perilaku pembangunan dalam setiap pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum di tandatangani akta jual beli. Namun, PPJB tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah. R. Subekti menyatakan bahwa perjanjian pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya

⁴¹Joko Sriwidodo, S Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*. Kepel Presd, Cetakan Pertama. 2021.

pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁴²

Teori Hukum Perjanjian jual Beli. Pasal 1457 - 1540 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli khususnya jual beli barang bergerak merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, mengikat pada saat terjadinya kesepakatan, walaupun belum ada pembayaran dan barangnya belum diserahkan. Perjanjian jual beli merupakan perbuatan menukarkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontraprestasi berupa uang, dalam pengertian jual beli berarti para pihak mengadakan perjanjian untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lain berjanji untuk membayar harganya berupa uang, apabila bukan berbentuk uang maka bukan disebut sebagai jual beli melainkan tukar menukar barang, sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara yaitu "jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Perjanjian yang lahir sejak terciptanya kesepakatan para pihak tergolong dalam perjanjian jual beli konsensual. Perjanjian, sedangkan Pasal 1484 KUHPerdara menyebutkan bahwa "jika penjualan sebuah benda tak bergerak terjadi dengan penyatuan luasnya atau isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya, maka si penjual diwajibkan menyerahkan jumlah

⁴² R.Subekti, *aspek-aspek hukum perikatan nasional*, itra Aditya Bakti Bandung. 1998.

yang dinyatakan dalam persetujuan; dan jika ia tidak mampu melakukannya, atau si pembeli tidak menuntutnya, maka penjual harus bersedia menerima pengurangan harga menurut imbangan". Pasal ini menjelaskan jika yang di perjualkan adalah barang yang tak bergerak, seperti sebidang tanah, maka haruslah jelas dalam menyebutkan, luasnya, barang atau benda yang ada di atas tanah tersebut, juga harganya, si penjual diwajibkan menyerahkan tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Akan tetapi apabila setelah dijelaskan luas tanahnya dan ternyata diukur kembali tidak sesuai tetapi pembeli tidak mempermasalahkannya maka penjual harus menerima pengurangan harga menurut imbangan.⁴³

Dalam perjanjian jual beli penjual mempunyai dua hal pokok kewajiban terhadap pembeli yaitu menjamin tidak ada tuntutan hukum dari pihak ketiga tentang kepemilikan barang yang sudah di beli, dengan kata lain benda yg di beli aman. Kedua, penjual bertanggung jawab atas barang yang dijualnya.

3. *APPLIED Theory*

a. Teori Penyelesaian Sengketa

Menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, keduanya mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa ada 5 (lima), yaitu:

⁴³ Ahmadi Miru, Saka Pati, *Hukum perjanjian) edisi revisi* , Sinar Grafika

- 1) *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- 2) *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- 3) *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- 4) *Withdrawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- 5) *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.⁴⁴

Laura Nader, Dan Harry F. Todd Jr sebagai ahli antropologi hukum menerangkan 7 (tujuh) teori penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu :

- 1) *Lumping it* (membiarkan saja), dengan membiarkan saja, pihak yang merasakan perlakuan tidak adil dan gagal dalam memperjuangkan tuntutan mereka sering kali berakhir dengan sikap mengabaikan masalah yang dihadapi. Pihak yang terlibat dalam sengketa memilih untuk tidak memperhatikan masalah atau isu-isu yang muncul, yang mungkin disebabkan oleh kurangnya informasi mengenai cara mengajukan keluhan ke

⁴⁴ Dean G Pruitt, *Konflik Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004, hal. 4-6

pengadilan, terbatasnya akses ke lembaga peradilan, atau memang sengaja tidak membawa masalah tersebut ke pengadilan karena sudah memperkirakan bahwa kerugian yang akan ditanggung lebih besar daripada keuntungan, baik dari segi materi maupun psikologis.

- 2) *Avoidance* (mengelak), adalah pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan dengan pihak yang sudah merugikannya atau menghentikan hubungan tersebut tersebut secara total, contohnya dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi.
- 3) *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- 4) *Negotiation* (perundingan), dalam proses negosiasi, kedua belah pihak yang terlibat adalah para pengambil keputusan. Penyelesaian masalah yang dihadapi dilakukan melalui tuntutan mereka, sambil tetap menjaga hubungan dengan pihak yang dianggap merugikan. Hal ini dilakukan karena mereka sepakat untuk menyelesaikan masalah tanpa melibatkan pihak ketiga. Kedua belah pihak berusaha untuk saling meyakinkan, sehingga mereka menciptakan aturan

mereka sendiri dan tidak menyelesaikan masalah berdasarkan aturan yang sudah ada.

- 5) *Mediation* (mediasi), merupakan bantuan dari pihak ketiga untuk membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat agar menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.

Contoh penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri Palembang Kelas 1A pasca Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan (Perma Nomor 1 Tahun 2016) yang mewajibkan dengan upaya mencapai perdamaian dalam bentuk mediasi.⁴⁵

- 6) *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.

Menurut Abdul Kadir, arbitrase adalah penyerahan sukarela suatu sengketa kepada seorang yang berkualitas untuk menyelesaikannya dengan suatu perjanjian bahwa suatu keputusan arbiter akan final dan mengikat. Sedangkan menurut

⁴⁵ Meria Utama, *Penyelesaian Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Kelas iA Palembang)*, Artikel Jilid 3, 2021 Universitas Sriwijaya.

Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, pada pasal 1, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan.⁴⁶

7) *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, terlepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga memiliki wewenang untuk membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu, artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu agar dapat dilaksanakan.⁴⁷

Dari pemaparan diatas, teori penyelesaian sengketa dapat disederhanakan kepada dua bagian, yaitu: (1) Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*), meliputi: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian akhir, atau arbitrase; dan (2) pengadilan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan disebut juga dengan penyelesaian sengketa non litigasi, sedangkan penyelesaian melalui proses peradilan atau disebut juga dengan penyelesaian sengketa

⁴⁶ Nur Fauziah Hanif, *Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa*, 2021

⁴⁷ Laura Nader dan Harry F, *Todd Jr, The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York: Columbia University Press, 1978, hal. 9-11. Lihat juga Ihromi T.O., 1993, *Antropologi Hukum : Sebuah Bunga Rampai*, Yayasan Obor, Jakarta, hal.210-212.

secara litigasi, yaitu dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

F. Metode penelitian

Metode penelitian hukum adalah suatu proses pengumpulan, pengolahan, penganalisaan, dan pengumpulan data yang berupa informasi tentang suatu gejala, fenomena, ataupun permasalahan hukum untuk mencari kebenaran atau solusi dari gejala, fenomena, ataupun permasalahan tersebut.⁴⁸

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan yang mengandalkan sumber-sumber hukum utama melalui analisis terhadap teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti ada dua jenis yaitu:

a. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

⁴⁸ Aris prio Agus santoso,dkk, *Pengantar Metodologi Penelitian hukum. 2022.*

Dalam metode pendekatan penelitian perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Telah didefinisikan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Secara singkat dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan *statute* berupa legislasi dan regulasi. Dengan demikian pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi.

b. Pendekatan kasus

Pendekatan kasus dengan menelaah dokumen, menganalisis permasalahan dengan pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu penetapan Pengadilan Negeri kalianda dengan nomor: 51/Pdt,G/2022/PN Kla, dengan mengamati, memahami dan menganalisis diuraikan secara deskriptif terhadap data-data yang diperoleh untuk menemukan permasalahan hukumnya. Kemudian pendekatan perundang-undangan dilakukan yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang diteliti untuk

menciptakan peraturan yang dapat digunakan sebagai pedoman jika terdapat persoalan menyangkut hukum⁴⁹

c. Pendekatan Sosiologi

Pendekatan sosiologi hukum bertujuan untuk memahami suatu gejala yang tidak dapat diukur dengan secara tepat. Untuk itu dalam penggunaannya memerlukan instrumen yakni manusia.⁵⁰

Pendekatan sosiologi hukum digunakan untuk mengamati apa yang menjadi karakteristik sebuah perilaku masyarakat di suatu wilayah dalam suatu aspek kehidupan sosial.⁵¹

3. Jenis dan sumber Bahan Penelitian

a. Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan bahan hukum primer yang berarti “bahan hukum yang sifatnya mengikat” yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- 2) Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁹ Sheyla Nichatus sovia, *Ragam Metode Penelitian Hukum*, Kediri: Lembaga Studi Hukum Pidana,, 2022,, 25-31.

⁵⁰ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar:Syakir Media Press, 2021, hal. 30-43

⁵¹ Joaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Group, 2018, hal. 152.

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan revisi dari **Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998**, mengatur perubahan terkait ketentuan mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - 5) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 berisi pedoman teknis pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah.
 - 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 menetapkan ketentuan mengenai Pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Sumber hukum tersier merupakan bahan data yang memberikan informasi tentang hukum primer dan sekunder seperti kamus bahasa hukum, *ensiklopedia*, majalah, media massa, dan internet.
 - c. Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas Buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian. Penelusuran bahan hukum dapat dilakukan dengan cara membaca, mendengar, melihat, atau melalui penelusuran bahan hukum di internet.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah studi dokumen atau kepustakaan, penelitian hukum normatif studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang utama, karena pembuktian asumsi dasar (hipotesis) penelitiannya didasarkan pada norma-norma hukum positif, doktrin-doktrin atau ajaran hukum, hasil penelitian akademik, maupun putusan-putusan pengadilan. Yang kesemuanya berbasis pada dokumen tertulis.⁵²

5. Teknik Pengelolaan Bahan Penelitian

Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara menginventarisasi dengan sistematis peraturan perundang-undangan yang terdapat relevansinya dengan pengaturan hukum mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai proses peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh ahli waris. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, langkah selanjutnya adalah dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang diperoleh dengan cara melakukan sistematis terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi dengan membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum bertujuan agar memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.⁵³

⁵² Aris, P, dkk, *Pengantar, Metodologi Penelityian Hukum*, Pustaka Baru Press, 2022.

⁵³ Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji., *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2021, Hal. 52.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Teknik analisis bahan penelitian ini diperoleh dengan cara mengumpulkan data-data. Data-data tersebut kemudian dianalisis dengan melalui pendekatan analisis kualitatif yang artinya menggunakan data bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan tidak tumpang tindih. Dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan dari tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang diperoleh dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait. Yaitu berfikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum dengan menggunakan perangkat normatif dan enterprise tadi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan Kesimpulan dilakukan dengan cara menggunakan metode berfikir deduktif (metode berfikir dari berbagai hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus). Kegunaan teori-teori dan penafsiran hasil analisis bahan hukum bersifat normatif-preskriptif.⁵⁴ Hal ini bertujuan mensistematisasikan, serta

⁵⁴ Bernard Arif Sidaharta, *Refleksi tentang struktur ilmu hukum*, Bandung, CV, Madar Maju, 2000.

mengharmonisasikan temuan-temuan hukum baru yang menjadi dasar
untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang: 2007.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika Jakarta 2008.
- Agus Rahardjo, *Cybercrime Pemahaman dan Upaya Pencegahan Kejahatan Berteknologi*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2003.
- Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Ahmadi Miru, Saka Pati, *(Hukum perjanjian) edisi revisi* , Sinar Grafika. 2020.
- Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Adrian sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika 2008.
- Aris, P Agus, S, Amad, R. E.W. Rina A, P, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pustaka Baru Press. 2022.
- Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Bernard Arif sidharta, *Refleksi tentang struktur ilmu hukum*, Bandung, CV, Mandar Maju. 2000.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta: 2000.
- Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok, Hukum Adat*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2002.
- Dean G Pruitt, *Konflik Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Djaja S Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Nuansa Mulia, Bandung, 2018.

- Eli Erawati dan Herlin Budiono, *penjelasan hukum tentang, kebatalan perjanjian*, Jakarta NLRP. 2000.
- Fahum umsu.ac.id, PPJB sebagai dasar peralihan hak atas tanah. 2024
- Gregor van der Burgt, *Hukum Waris*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995.
- Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta. 2001.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Isniani dan Anggraeni A Lubis. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* Medan Pustaka Prima. 2022.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris", Depok: Prenada Media Group, 2018.
- Joko Sriwidodo, S Kristiawanto, (*Memahami Hukum Perikatan*). Kepel Press, 2021 Cetakan Pertama.
- Laura Nader dan Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York: Columbia University Press, 1978,
- Ihromi T.O., *Antropologi Hukum : Sebuah Bunga Rampai*, Yayasan Obor, Jakarta, 1993.
- M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. 2000.
- Maman Superman. *Hukum Waris Persdata*. Sinar Grafika, 2019.
- Maman superman, *hukum waris perdata*. Jakarta Sinar Grafika 2018.
- Mohammad Kemal Dermawan, *Strategi Pencegahan Kejahatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Muhammad Ali Al-Shabuni, *Pembagian Waris Menurut Islam*, ter. A. M Basalamah Jakarta: Gema Insani Press, 1996.

- Oemarsalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*, PT Asdi mahasatya, Jakarta 2006.
- Prodjohamidjojo, *Hukum Waris Indonesia*, Jakarta: Stensil, 2000.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*. (Bandung: Sumur Bandung). 1980. Cet. Ke-6
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Jakarta. 2024.
- R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Prata Pramita 1990.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung:PT Aditya Bakti, 2014.
- R. Prodjodikoro Wiryono, *Hukum Waris di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung 1983.
- R.Subekti, *aspek-aspek hukum perikatan nasional*, Citra Aditya Bakti Bandung. 1998.
- Sanyoto, S. Penegakan hukum di indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 8(3), 2008.
- Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji., *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2021.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2005.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermasa, Jakarta 2005.
- Sudarsono, *Kamus Hukum Rineka Cipta*. Jakarta, 2015.
- Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta: 1982.
- Tamakiran S., *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, Bandung, 2000

Ter Haar Bzn, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat (Beginnelsen En Stelsel Van Het Adatrecht)*, diterjemahkan oleh K.Ng. Soebakti Poesponoto Jakarta: Pradnya Paramitha, 2001.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. 2010.

Zuchri Abdussamad, "Metode Penelitian Kualitatif", Makassar:Syakir Media Press, 2021.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1005 KUH Perdata

Peraturan Pemerintah No 14 Tahun 2016 *Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.*

Peraturan Pemerintah No.24. tahun 1997 Pasal 37 ayat 1 Tentang Pendaftaran tanah)

PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri Kalianda No 51/Pdt,G/2023 /PN Kla.

ARTIKEL

Afif Khalid , *jurnal analisis itikad baik sebagai asas hukum perjanjian Volume.5 N0.2 2023.*

Alusianto Hamonangan, Mhd.Taufigu. *Pengikat Perjanjian jual Beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau Bangunan, Universitas Darmajaya Agung Medan (jurnal Rectum Volume 3 Nomor 2, juli 2021).*

Anggraeni, R. D., & Rizal, A. H. *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, 2019, 6(3), 223-238.*

Aris prio Agus santoso, Ahmad Rifai, Edy Wijayanti, Rina Arum *Pengantar metodologi, Penelitian hukum.2022*

- Dwi Apriliana. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Yang Telah Dibatalkan Para Pihak (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps). *Jurnal Pro Hukum*, 7 (2), 2018.
- Dwi Sri Wawit, *Implikasi hukum persetujuan ahli waris dalam pembuatan akta wasiat terkait pembagian hak bersama*, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan 2018*
- Gusti bagus gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, Agus Sugiarto. *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. (journal Vol.11 NO.1 edisi januari 2023, PP.270-274)*
- Journal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015
- Kennedy, J. Penegakan Hukum Di Indonesia. *Jurnal Pemikiran Keislaman dan Tafsiran Hadis*, 3(1). (2014).
- Kurniawati, L. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(1), (2018). 1-18.
- Kusnadi, K. Penerus harta warisan Lampung Sai Batin Kabupaten Pesisir Barat dalam perspektif hukum islam: studi di kelurahan pasar Krui dan Pekon Way Nepal (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung 2017).
- Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001.
- Maulana Rialzi, Analisis kasus tentang jual beli tanah warisan yang belum dibagi *jurnal Hukum Ekonomi Syariah.2022*
- Meria Utama, Penyelesaian Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Kelas iA Palembang), *Artikel Jilid 3, 2021 Universitas Sriwijaya*.
- Muh Wahid. Pokok-Pokok Hukum agraria Di Indonesia, Surabaya; *UNESSA Press Juni 2016*.
- Notaris Indonesia, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *Jurnal Vol.3, 2021*.

- Oong Komariah, Implikasi perbuatan melawan hukum perjanjian pengikatan Jual Beli oleh ahli waris (Studi Kasus Putusan Nomor. 25/PDT/2014/PN.LMG), *Jurnal Hukum Kenotariatan vol.3 No.2, juli 2021*
- Putri Aulia Vani, *Perjanjian Pengikat* Jual Beli tanah yang salah satu pihaknya meninggal dunia (Studi Kasus Akta Jual Beli nomor 17 tahun 2019), *Jurnal Tinjauan hukum jil.8 N0.4 2024.*
- Putri, D. R. K., & Purwaningsih, S. B. Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 2(1).2024.
- Rahmad Ramadan, Kedudukan hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. "Iuris Studio: *Jurnal Kajian Hukum* Volume 6, No.3 2022:45-50.
- Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1). 2021.
- Reza Fahlepy, Jurnal Adela Maria Defiona, Devinsa Dwi Rahmadani, Siti Dewi Novita Sari Status Peralihan Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan surat hibah dibawah tangan. *Jurnal, Vol.13 No.1 2021*
- Riza Sirait, Rudi Salam Sinaga & Maksun Syari Lubis, *Implementasi Undang-Undang NO. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Medan, Jurnal Ilmiah Magister Publik, 2021 Vol.10 .31.289.*
- Sheyla Nichatus sovia, *Ragam Metode Penelitian Hukum, (Kediri: Lembaga Studi Hukum Pidana, 2022), 25-31.*
- Sulaiman, E. Problematika penegakan hukum di Indonesia. *Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 2(1), 2016.
- Vani, P. A., Ferdi, F., & Andora, H. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019). *UNES Law Review*, 6(4), 12511-12525.