PELAKSANAAN PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PENJUALNYA MENJALANI HUKUMAN PENJARA DI KABUPATEN KUBURAYA

SKRIPSI

Oleh:

PUTRI ALYA KAMILA

A1011211003

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

PELAKSANAAN PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PENJUALNYA MENJALANI HUKUMAN PENJARA DI KABUPATEN KUBURAYA

SKRIPSI

Oleh:

PUTRI ALYA KAMILA

A1011211003

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Skripsi diajukan sebagai salah satu syarat untuk

memperoleh gelar Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

PELAKSANAAN PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PENJUALNYA MENJALANI HUKUMAN PENJARA DI KABUPATEN KUBURAYA

Tanggung – Jawab Yuridis Pada :

PUTRI ALYA KAMILA

A1011211003

Disetujui oleh :

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H.,M.Si. FCB.Arb	**Chandra Maharani,S.H.,M.H**
NIP. 19650128199002100	**NIP. 196909301996032001**

Disahkan Oleh:

Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum

NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus: 15 April 2025

iii

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

Tim Penguji

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	Prof. Dr. H. Garuda Wiko,S.H.,M.Si.,FCB.Arb. NIP. 19650128199002100	Pembina Utama/IV/e	
Sekretaris Penguji	Chandra Maharani, S.H., M.H. NIP.196909301996032001	Penata Tingkat 1/III/d	
Penguji I	H. Alhadiansyah,S.H.,M.H. NIP.196909251996011001	Pembina Tingkat 1/IV/b	
Penguji II	Agus, S.H., M.H. NIP.196008211987031001	Penata Tingkat 1/III/d	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjungpura

Pontianak

Nomor : 1430/UN22.1/DT.00.10/2025
Tanggal : 8 April 2025

iv

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Putri Alya Kamila

NIM : A1011211003

Bagian : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak

Judul Skripsi : **Pelaksanaan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanah Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Menjalani Hukuman Penjara Di Kabupaten Kubu Raya**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Bahwa dalam melaksanakan otonomi keilmuan dan kebebasan akademik mahasiswa wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran dan etika akademik, terutama larangan untuk melakukan plagiat dalam menghasilkan karya ilmiah, sehingga kreativitas dalam bidang akademik dapat tumbuh dan berkembang.
2. Oleh karena itu, jika dikemudian hari terbukti penelitian Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata merupakan hasil dari jiplakan/pengambilan alihan tulisan atau buah pikiran milik orang lain (hasil plagiat), maka saya akan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pontianak, 25 Maret 2025

Yang Membuat Pernyataan



Putri Alya Kamila
A1011211003

PERSEMBAHAN

Dengan penuh syukur, skripsi ini penulis persembahkan kepada orang-orang terkasih yang selalu menjadi sumber semangat dan dukungan dalam perjalanan hidup serta pendidikan.

1. Kepada orang tua tercinta, Bapak Yuliansyah Rahman dan Ibu Asnawati, terima kasih atas kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang tiada henti. Skripsi ini adalah bukti dari harapan dan usaha yang kalian titipkan.
2. Kepada kakak tersayang, Indah Kurnia Sari, yang selalu menjadi teladan, sahabat, dan penyemangat dalam setiap langkah. Tak lupa, Keluarga Besar Abdurrahman yang sudah memberikan dukungan dan semangat tanpa henti.
3. Kepada seseorang yang begitu berarti, Pratu Adem Maulana, terima kasih atas segala tenaga, waktu, dan dukungan tanpa batas dalam setiap proses penulisan skripsi ini. Semoga Allah selalu memberkahi setiap langkah kita.
4. Kepada sahabat terbaik, Novita Comala Sari dan Elvira Erawati yang selalu hadir dengan tawa, semangat, dan persahabatan yang begitu berharga. Terima kasih telah menjadi keluarga dalam perjalanan ini.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Tanah Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Menjalani Hukuman Penjara Di Kabupaten Kubu Raya". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura Pontianak.

Dalam penulisan ini, penulis menyadari bahwa hasil ini tidak akan tercapai tanpa adanya bantuan, bimbingan, dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCB.Arb selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I yang telah memimpin dan mengarahkan Universitas Tanjungpura Pontianak dengan bijaksana sehingga penulis dapat menempuh pendidikan dengan baik.
2. Ibu Dr. Hj. Ismawati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum selaku Ketua Bagian Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Ponrianak.
4. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

5. Ibu Chandra Maharani. S.H., M.H selaku Pembimbing II dalam penulisan ini yang telah membimbing dengan sabar sera meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan, saran, koreksi sehingga penulis dapat memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini.
6. Bapak H. Alhadiansyah, S.H., M.H selaku Penguji I yang telah memberikan kritik dan saran membangun dalam proses ujian skripsi sehingga penulis dapat memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini.
7. Bapak Agus, S.H., M.H selaku Penguji II yang telah memberikan masukan dan evaluasi yang berharga dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan ilmu, wawasan, dan inspirasi selama masa studi sehingga penulis dapat menyelesaikan Pendidikan dengan baik.
9. Karyawan dan Staf Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah membantu penulis dalam berbagai urusan administrative dan akademik selama masa studi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dt memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Pontianak, 25 Maret 2025

Penulis,

Putri Alya Kamila

NIM. A1011211003

ABSTRAK

Pengalihan nama pada sertifikat tanah milik adalah sebuah prosedur administratif untuk mengganti nama pemilik yang tertera pada sertifikat tersebut setelah haknya berpindah, umumnya melalui transaksi jual beli. Biasanya, langkah ini dilakukan dengan memanfaatkan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Namun, jika penjual saat itu sedang menjalani hukuman penjara, akan ada berbagai masalah hukum dan administratif yang dapat menghalangi proses pengalihan nama sertifikat tanah.

Studi ini bertujuan untuk menyelidiki cara pengalihan nama sertifikat tanah ketika penjual sedang menjalani hukuman penjara, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi kelancaran prosedur tersebut, serta mengkaji akibat hukum yang mungkin timbul bagi pembeli dan pihak-pihak terkait. Penelitian ini juga akan mengidentifikasi langkah-langkah hukum yang dapat diambil oleh pembeli untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang telah dibelinya.

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif dengan perspektif yuridis empiris. Data dikumpulkan melalui kajian literatur dan wawancara dengan individu terkait, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional, serta pembeli dan penjual yang terlibat dalam transaksi. Analisis dilakukan dengan mempelajari aspek hukum yang relevan, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun penjual sedang menjalani hukuman penjara, pengalihan nama masih dapat dilakukan melalui beberapa pilihan seperti memberikan kuasa khusus kepada pihak lain, meminta izin dari lembaga pemasyarakatan, atau melalui putusan pengadilan. Beberapa faktor penting yang memengaruhi proses tersebut meliputi hukum, administrasi, dan kelembagaan. Jika prosedur tidak dijalankan dengan benar, ada potensi risiko hukum bagi pembeli, termasuk pembatalan peralihan hak, permasalahan dengan ahli waris, atau pencabutan transaksi oleh pengadilan. Karena itu, pembeli perlu memahami langkah-langkah hukum yang dapat diambil demi kelancaran proses pengalihan nama sesuai dengan regulasi yang ada.

Kata Kunci: Balik Nama Sertifikat, Pengikatan Jual Beli, Penjual dalam Penjara, Proses Hukum, Kepastian Hukum

ABSTRACT

Transfer of name on a land certificate is an administrative procedure to change the name of the owner on the certificate after the title has been transferred, generally through a sale and purchase transaction. Usually, this is done by utilizing a Sale and Purchase Deed issued by a Land Deed Official and registered at the National Land Agency. However, if the seller is currently serving a prison sentence, there will be various legal and administrative issues that may hinder the process of transferring the name of the land certificate.

This study aims to investigate how to transfer the name of a land certificate when the seller is serving a prison sentence, identify factors that affect the smoothness of the procedure, and examine the legal consequences that may arise for the buyer and related parties. It will also identify legal steps that can be taken by the buyer to obtain legal certainty over the ownership of the land he has purchased.

In this research, the approach used is a qualitative method with an empirical juridical perspective. Data was collected through literature review and interviews with relevant individuals, including Land Deed Officials, the National Land Agency, as well as buyers and sellers involved in the transaction. Analysis was conducted by studying relevant legal aspects, including the Civil Code, the Basic Agrarian Law, and applicable land registration regulations.

The results of this study show that even though the seller is serving a prison sentence, the transfer of name can still be done through several options such as giving special power of attorney to another party, requesting permission from a correctional institution, or through a court decision. Some important factors that affect the process include legal, administrative and institutional. If procedures are not followed correctly, there are potential legal risks for the buyer, including cancellation of the title transfer, problems with heirs, or revocation of the transaction by the court. Therefore, buyers need to understand the legal steps that can be taken for a smooth name transfer process in accordance with existing regulations.

Keywords: Certificate Name Transfer, Sale and Purchase Agreement, Seller in Prison, Legal Process, Legal Certainty

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN ..... **i**

HALAMAN SAMPUL DALAM ..... **ii**

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI ..... **iii**

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI ..... **iv**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN ..... **v**

PERSEMBAHAN ..... **vi**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

ABSTRAK ..... **ix**

DAFTAR ISI ..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 4
C. Tujuan Penelitian 4
D. Manfaat Penelitian 4
E. Keaslian Penelitian 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **11**

A. Kerangka Teori 11
   1. Pengertian dan Dasar Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Proses Jual Beli 11
   2. Prosedur/Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria . 21
   3. Akibat Hukum Proses Balik Nama Sertifikat Yang Penjualnya dalam Hukuman Penjara 36
   4. Upaya Hukum Pembeli dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik yang Penjualnya dalam Hukuman Penjara 38

B. Kerangka Konsep 44
C. Hipotesis..... 46

BAB III METODE PENELITIAN 47

A. Jenis Penelitian 47
B. Sifat Penelitian..... 47
C. Sumber Data 48
D. Teknik Pengumpulan Data 48
E. Analisis Data 50

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PENGOLAHAN DATA 52

A. Analisis Data 52
B. Pembuktian Hipotesis 75

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 78

A. Kesimpulan..... 78
B. Saran 79

DAFTAR PUSTAKA 80

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu 5

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset berharga yang memiliki nilai signifikan dan berfungsi penting dalam kehidupan sosial serta ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memiliki kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah melalui proses pengalihan nama pada sertifikat tanah, yang bertujuan untuk memberikan jaminan hukum mengenai hak milik tanah kepada pembeli sebagai pemilik yang baru. Pada umumnya, proses pengalihan nama sertifikat tanh terdiri dari bebrapa langkah, seperti pengikatan jual beli yang dibuat dalam bentuk akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengajuan permohonan ke kantor pertanahan, verifikasi dokumen, pembayaran pajak, dan penerbitan sertifikat atas nama pembeli.

Dalam transaksi jual beli tanah, sertifikasi notaris merupakan syarat yang penting untuk memastikan keabsahan transaksi. Akta otentik ini tidak hanya sebagai pelindung hukum bagi semua yang terlibat, namun juga berfungsi sebagai dasar untuk mencatat perubahan dalam kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan, sehingga hak milik tersebut dapat diakui secara hukum dan tercatat dalam buku tanah negara.

Sebagai seorang pejabat hukum yang berwenang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas untuk menyusun dan menyetujui dokumen transaksi jual beli tanah agar transaksi tersebut memiliki nilai hukum yang sah. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi pemeriksaan

validitas dokumen, memastikan legalitas tanah, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Namun, kenyataannya pembuatan akta jual beli tanah seringkali menghadapi berbagai kendala. Salah satu hambatan yang sering muncul adalah kebutuhan akan persetujuan dari pihak-pihak tertentu yang memiliki hubungan hukum dengan objek yang di perjualbelikan, misalnya tanah yang merupakan harta bersama.

Dalam sistem hukum di Indonesia, tanah yang diperoleh selama pernikahan dianggap aset bersama, kecuali ada ketentuan lain yang diatur dalam perjanjian perkawinan. Persetujuan dari pasangan baik suami maupun itsri tetap diperlukan bahkan setelah perceraian. Permasalahan ini menjadi lebih rumit Ketika salah satu pihak, seperti mantan suami yang sedang menjalani hukuman penjara. Situasi ini menimbulkan tantangan hukum dan administratif yang rumit.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa persetujuan mantan suami tetap diperoleh demi menjaga keabsahan transaksi dan mencegah sengketa di kemudian hari. Di sisi lain, keterbatasan komunikasi dengan mantan suami yang sedang mendekam di penjara dapat menjadi hambatan signifikan dalam menyelesaikan proses jual beli tanah. Selain itu, kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan dalam regulasi yang mengatur mekanisme pemberian persetujuan dari pihak yang berada dalam situasi terbatas. Saat ini, belum terdapat regulasi yang secara jelas dan rinci mengatur prosedur untuk mendapatkan persetujuan dari pihak yang tidak dapat hadir secara fisik dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini menyebabkan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mencari cara lain yang tetap sesuai dengan hukum, seperti menggunkan surat kuasa khusus atau memfasilitasi persetujuan secara tertulis di lokasi pertahanan.

Dalam situasi ini kemampuan, integritas, dan profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diuji. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut tidak hanya untuk memiliki pemahaman yang mendalam tentang aspek hukum, tetapi juga harus mampu memberikan solusi yang adil dan bijaksana ketika menghadapi situasi yang sulit. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggungjawab untuk memberikan pengetahuan kepada semua pihak yang terlibat dalam ransaksi pembelia tanah tentang hak dan kewajiban mereka dengan tujun mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa di masa depan.

Penelitian ini berfokus pada analisis "PELAKSANAAN PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PENJUALNYA MENJALANI HUKUMAN PENJARA DI KABUPATEN KUBURAYA". Dalam kajian ini, peneliti mengidentifikasi berbagai kendala hukum yang muncul dalam situasi khusus, seperti kebutuhan untuk mendapatkan persetujuan dari mantan suami yang sedang menjalani hukuman di penjara. Mengingat adanya tantangan tersebut, penulis merasa terdorong untuk mengajukan rekomendasi perbaikan regulasi yang lebih komprehensif, sehingga dapat memenuhi kebutuhan hukum dengan lebih baik dan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Inilah latar belakang yang memotivasi penulis untuk mengangjat topik ini dalam penelitian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan, rumusan masalah yang dapat di ajukan adalah **Bagaimana Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertfikat Tanah Yang Penjualnya Sedang Menjalani Hukuman Penjara?**

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

a. Untuk memproleh data dan informasi terkait mekanisme balik nama sertifikat tanah saat penjual sedang menjalni masa hukuman penjara.
b. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terlambatnya proses balik nama sertifikat tanah yang penjualnya sedang menjalani hukuman penjara.
c. Untuk mengungkapkan akibat hukum dari proses balik nama sertifikat tanah yang penjualnya sedang menjalani hukuman penjara.
d. Untuk mengidentifikasi upaya hukum yang dapat diambil oleh pembeli selama proses balik nama sertifikat tanah yang penjualnya sedang menjalani hukuman penjara.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitain ini, peneliti akan membahas manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yang terbagi menjadi dua bagian yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat-manfaat tersebut akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah literatur hukum serta memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah terutama dalam

kondisi khusus dimana penjual sedang menjalani hukuman penjara. Hasil dari penelitian ini dapat berfungsi sebagai pedoman bagi para mahasiswa hukum yang ingin mendalami lebih jauh tentang prosedur penyelesaian perubahan balik nama pada sertifikat tanah yang berkaitan dengan transaksi tanah, hak kepemilikan, serta perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus sejenis.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan arahan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta memberikan informasi kepada masyarakat, masukan bagi pembuat kebijakan, dan referensi bagi peneliti selanjutnya dalam memahami dan mengatasi kendala hukum serta administrasi dalam transaksi jual beli tanah

E. Keaslian Penelitian

Penelitian hukum ini merupakan karya asli penulis dan bukan merupakan duplikasi atau plagiasi terhadap karya orang lain. Berdasarkan penelusuran baik di perpustakaan maupun di internet tidak ditemukan karya lain dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis, namun sebagai perbandingan, penulis memaparkan beberapa judul penelitian yang mempunyai tema yang mirip dengan penelitian penulis sebagai berikut:

Tabel 1. Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu

NO	PENELITI	JUDUL	HASIL	PERBEDAAN
1	Achmad Irfan Chasani Alsy	Proses Balik Nama	Penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual	Fokus penelitian ini mencakup kasus

	(Tesis Universitas Islam Sultan Agung, 2023)	Sertipikat Hak Milik Tanah Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Serta Ahli Waris Menolak Melakukan Tandatangan Di Jepara	beli tanah apabila penjual meninggal dunia sebelum proses balik nama sertifikat tanah dilakukan harus melalui mekanisme turun waris terlebih dahulu. Setelah proses pewarisan selesai dan ahli waris menyetujui perjanjian yang dibuat oleh penjual sebelum meninggal, maka Akta Jual Beli (AJB) dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, peralihan hak atas tanah akibat pewarisan harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan	peralihan hak akibat kematian penjual, sementara penelitian yang akan peneliti lakukan brfokus pada proses balik nama ketika penjual masih hidup tetapi tidak bisa bertindak secara langsung karena berada di penjara.

			ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Meninggalnya penjual tidak serta-merta membatalkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang telah dibuatnya dengan pembeli. Hak dan kewajiban penjual secara otomatis beralih kepada ahli warisnya, sehingga ahli waris memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah. Jika ahli waris menolak untuk melanjutkan proses balik nama, pembeli	

			memiliki upaya hukum untuk melindungi haknya. Dalam kasus di mana salah satu ahli waris menolak menandatangani dokumen AJB atau tidak mencapai kesepakatan, pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan membawa bukti PPJB yang telah ditandatangani oleh penjual sebelum meninggal. Gugatan ini bertujuan untuk memaksa ahli waris agar mematuhi perjanjian yang telah dibuat oleh penjual sebelumnya.	

2	Sriyono (Tesis, Universitas Dipenogoro, 2009)	Pelaksanaan Pejanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di PT. Bukit Sentul City Di Bogor	Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan, termasuk yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabahnya, memiliki kedudukan hukum yang sama dengan perjanjian lain yang dibuat tanpa akta notaris. Hal ini didasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Selain itu,	Skripsi ini membahas kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan, khususnya dalam konteks perjanjian antara PT Bukit Sentul City dan nasabahnya. Kajian ini berpusat pada legalitas dan perlindungan hukum dalam perjanjian yang tidak dibuat di hadapan notaris, serta dampaknya jika terjadi wanprestasi. Sedangkan skripsi

			perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat bergantung pada bentuk perjanjian yang dibuat. Jika perjanjian dibuat di bawah tangan, maka perlindungan hukum yang tersedia hanya sesuai dengan aturan yang berlaku untuk akta di bawah tangan. Hal ini dapat mempengaruhi upaya hukum yang bisa ditempuh jika terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian oleh salah satu pihak.	yang di teliti oleh peneliti lebih menyoroti proses balik nama sertifikat tanah ketika penjual sedang menjalani hukuman penjara, dengan fokus pada hambatan administratif, aspek hukum pertanahan, serta solusi bagi pembeli untuk tetap melanjutkan proses balik nama.

Sumber: Internet dan Jurnal Hukum