

Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui PPJB Lunas Dalam Hal Pembeli Meninggal Dunia Sebelum Balik Nama

Carolina¹, Asrul Hamid²

¹Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Terbuka

²Tutor Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Terbuka

E-mail: licarolina98@gmail.com¹, asroel.nasution@gmail.com²

Abstract

*This study aims to examine the legal certainty of the transfer of land rights through a fully paid Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli – PPJB) when the buyer dies before the transfer of title registration is completed. The research employs a normative juridical method using both a statutory approach and a conceptual approach. The legal materials consist of primary legal sources, including the Indonesian Civil Code, Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, and Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, as well as secondary legal materials analyzed qualitatively. The findings indicate that a fully paid PPJB executed in the form of an authentic deed before a Notary constitutes a valid agreement with perfect evidentiary value. Based on the principle of *pacta sunt servanda* (Article 1338 of the Indonesian Civil Code) and the jurisprudence of the Supreme Court as well as Supreme Court Circular Letters (SEMA), a fully paid PPJB serves as evidence that the sale and purchase obligation has been fully performed. The death of the buyer does not invalidate the agreement. Pursuant to the principle of *le mort saisit le vif*, all rights and obligations of the deceased are transferred to their heirs. Accordingly, the heirs are entitled to require the seller to execute a Sale and Purchase Deed before a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah – PPAT) for the purpose of transferring title registration. To complete the transfer of title at the Land Office (Badan Pertanahan Nasional – BPN), the heirs must fulfill the applicable administrative requirements, including obtaining proof of heirship and settling the Land and Building Rights Acquisition Duty (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan – BPHTB) attributable to the deceased.*

Keywords: Legal Certainty; Transfer of Land Rights; Fully Paid Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB); Deceased Buyer; Heirs.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas jika pembeli meninggal sebelum balik nama. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer (seperti KUHPerdata, UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) serta bahan hukum sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dibuat secara autentik di hadapan Notaris merupakan perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdata) dan yurisprudensi Mahkamah Agung/SEMA, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas

membuktikan bahwa perikatan jual beli telah selesai. Meninggalnya pembeli tidak membatalkan perjanjian tersebut. Berdasarkan asas *le mort saisit le vif*, segala hak dan kewajiban pewaris beralih kepada para ahli warisnya. Ahli waris berhak menuntut penjual untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna keperluan balik nama. Untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan (BPN), ahli waris harus melengkapi persyaratan administratif, termasuk penetapan ahli waris dan pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pewaris.

Kata kunci: *Kepastian Hukum, Peralihan Hak atas Tanah, PPJB Lunas, Pembeli Meninggal, Ahli Waris.*

Pendahuluan

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah bertindak sebagai aset krusial yang mencakup berbagai aspek penting, mulai dari sektor finansial, kemasyarakatan, hingga legalitas hukum. Tanah sejatinya bernilai filosofis sebagai sumber kehidupan dan kehormatan, bukan hanya aset ekonomis dan lonjakan jumlah penduduk serta pembangunan infrastruktur memicu tingginya kebutuhan akan jaminan hukum kepemilikan tanah. Akibatnya, meski transaksi agraria berlangsung masif setiap hari, birokrasi dan prosedur hukum formal sering kali lambat dalam merespons cepatnya kebutuhan pasar di lapangan. Negara memanfaatkan instrumen pendaftaran tanah konstitutif sebagaimana diatur PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk merealisasikan jaminan hukum yang termaktub dalam Pasal 19 UUPA. Melalui sistem ini, keabsahan peralihan hak properti lewat transaksi jual beli sangat bergantung pada Akta Jual Beli (AJB) besutan PPAT. Dokumen inilah yang nantinya memvalidasi prosedur pengubahan nama pemilik pada sertifikat di kantor pertanahan (BPN).

Regulasi mengenai tata cara perpindahan hak tanah di Indonesia berakar pada UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang mengintegrasikan asas hukum adat berupa prinsip "Terang dan Tunai". Konsep ini menegaskan bahwa keabsahan transaksi jual beli bergantung pada pemenuhan unsur keterbukaan di depan pejabat resmi serta penyelesaian pembayaran seketika. Di sisi lain, aspek administratif yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT sebagai bukti otentik mutlak. Jika dokumen tersebut tidak terpenuhi, Kantor Pertanahan akan menolak permohonan balik nama sertifikat, sehingga pengakuan publik oleh negara atas hak milik pembeli tidak dapat terwujud.

Namun, dalam realitas praktik pertanahan, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sering kali tidak dapat langsung dilakukan pada saat transaksi disepakati. Berbagai kendala teknis maupun administratif seperti sertifikat induk yang belum pecah, proses pemecahan sertifikat yang memakan waktu lama, atau dokumen perizinan yang belum lengkap. Guna mengantisipasi hambatan tersebut, instrumen hukum berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai solusi sementara untuk menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli menjelang penandatanganan akta final. Guna menjamin keamanan dan keabsahan transaksi, diperlukan instrumen hukum yang mampu memitigasi risiko bagi para pihak. Dalam dinamika ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hadir sebagai kontrak awal sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) formal. PPJB mengakomodasi kesepakatan mengenai objek, nilai transaksi, serta pemenuhan hak dan kewajiban bersama demi menciptakan kepastian hukum sekaligus

mereduksi potensi sengketa. Melalui skema ini, peralihan hak tetap dapat diinisiasi sekalipun terdapat kendala administratif yang belum tuntas, sehingga operasional transaksi tidak mengalami stagnasi.

Subekti. (2022) mengungkapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*preliminary contract*) yang bersifat obligatoir, di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli riil di kemudian hari setelah seluruh syarat terpenuhi. Pada dasarnya suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan (asas konsensualisme). Legalitas PPJB ini bahkan telah diakui dan diatur secara formal oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan.

Masalah hukum yang krusial muncul apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut statusnya telah "Lunas" artinya pembeli telah memenuhi seluruh kewajiban pembayarannya dan objek tanah sering kali sudah dikuasai secara fisik namun pembeli meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani dan proses balik nama sertifikat dilaksanakan. Secara administratif menciptakan sebuah kekosongan subjek hukum yang bersifat mendadak. Secara hukum, kematian seseorang mengakhiri kedudukannya sebagai subjek hukum pembawa hak dan kewajiban. Namun, peristiwa ini tidak membatalkan perikatan jual beli yang sudah lunas dibayarkan semasa hidup. Melalui prinsip *universal succession* dalam hukum kewarisan, hak dan kewajiban dari perikatan tersebut otomatis beralih kepada para ahli warisnya. Secara normatif, kematian salah satu pihak dalam perjanjian menimbulkan ketidakpastian hukum dan rentan memicu sengketa keperdataan. Penjual yang beriktikad buruk terkadang memanfaatkan situasi ini untuk mengklaim kembali tanah tersebut atau enggan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan alasan subjek hukum pembeli telah tiada. Ketidapahaman ahli waris mengenai kedudukan hukum mereka sebagai penerus hak (*successor*) seringkali membuat aset yang sudah dibayar lunas tersebut menjadi sengketa yang bertahun-tahun tak kunjung usai.

Dari perspektif hukum perdata, Pasal 833 KUHPerdata memberlakukan doktrin *le mort saisit le vif*, yang mengondisikan perpindahan otomatis seluruh hak dan beban kebendaan pewaris kepada ahli warisnya demi hukum. Sejalan dengan penguatan hak tersebut, SEMA No. 4 Tahun 2016 menggariskan terobosan hukum yang memosisikan pembeli PPJB lunas sebagai pemilik sah secara materiil yang berhak atas perlindungan hukum. Kendati demikian, perlindungan materiil ini membentur tembok birokrasi di Kantor Pertanahan (BPN) yang menuntut dasar hukum kaku untuk urusan registrasi mutasi hak. Akibatnya, muncul kekosongan aturan teknis mengenai mekanisme bagi ahli waris dalam mendesak vendor menandatangani Akta Jual Beli pengganti, termasuk problem sinkronisasi administrasi fiskal terkait BPHTB pada kasus-kasus khusus seperti ini.

Benturan antara perlindungan hak materiil ahli waris dengan formalitas hukum pendaftaran tanah inilah yang menarik untuk dikaji lebih mendalam. Berdasarkan hal tersebut, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia ditinjau dari asas kepastian hukum?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi ahli waris dalam hal pembeli pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas meninggal dunia sebelum balik nama sertifikat?

3. Bagaimana Prosedur dan tata cara administratif peralihan hak atas tanah dari penjual kepada ahli waris pembeli berdasarkan regulasi pertanahan yang berlaku?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas jika pembeli meninggal sebelum balik nama. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian hukum pidana dan perlindungan anak. Hasil penelitian dapat menjadi bahan pertimbangan bagi aparat penegak hukum dalam meningkatkan efektivitas penegakan hukum. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji topik serupa.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bertujuan untuk mengkaji kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas jika pembeli meninggal sebelum balik nama berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan ini menempatkan hukum sebagai norma yang dianalisis melalui studi kepustakaan. Efendi dan Rijadi (2022) menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah bahan hukum sebagai sumber utama dalam analisis. Fokus penelitian diarahkan pada pengaturan hukum serta kesesuaian antara norma hukum dengan praktik penegakan hukum. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep Peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan pendekatan ini, penelitian berupaya memberikan analisis terhadap permasalahan hukum yang dikaji secara sistematis.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), seperti seperti KUHPerdara, UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian yang relevan dengan topik penelitian. Bahan hukum tersier digunakan sebagai pelengkap berupa kamus hukum dan sumber lain yang mendukung pemahaman terhadap istilah hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara menelusuri berbagai sumber yang relevan dengan permasalahan yang dikaji.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan cara menelaah, mengelompokkan, dan menginterpretasikan bahan hukum yang telah dikumpulkan. Proses analisis dilakukan dengan mengkaji keterkaitan antara norma hukum dengan praktik penegakan hukum yang terjadi. Hasil analisis kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk uraian deskriptif analitis. Efendi dan Rijadi (2022) menjelaskan bahwa analisis dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan kesesuaian atau ketidaksesuaian antara norma hukum dengan kenyataan yang terjadi. Pendekatan ini digunakan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas jika pembeli meninggal sebelum balik nama. Dengan demikian,

penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis yang mendalam terhadap permasalahan hukum yang dikaji.

Hasil dan Diskusi

1. Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia ditinjau dari asas kepastian hukum.

Asas publikasi negatif berunsur positif dengan sifat peralihan hak konstitutif menjadi pilar sistem agraria nasional berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Berdasarkan doktrin tersebut, perpindahan hak kepemilikan properti belum berkekuatan hukum secara yuridis sebelum diarsipkan secara resmi dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Guna memenuhi aspek formalitas ini, PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan kewajiban pembuatan AJB melalui PPAT sebagai sebuah *conditio sine qua non* dalam proses balik nama. Meskipun demikian, keterlibatan Notaris dalam menyusun draf PPJB Lunas mengacu pada UU No. 2 Tahun 2014, sejatinya telah melahirkan kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*). Zula (2024) menunjukkan bahwa Akta autentik ini mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPdata) yang memosisikan isi kesepakatan setara dengan kekuatan undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri.

Namun, realitas sosiologis-hukum dalam lalu lintas keperdataan sering kali memperlihatkan jeda waktu (*time gap*) yang signifikan antara kesepakatan kontraktual dengan eksekusi Akta Jual Beli formal. Berbagai faktor seperti pemecahan sertifikat induk, pelunasan pajak, atau penyelesaian administrasi perizinan, memaksa masyarakat menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam ranah teoritis, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikategorikan sebagai *preliminary contract* (perjanjian pendahuluan) yang bersifat obligatoir, yakni sebuah perikatan yang baru melahirkan hak tagih personal dan belum melahirkan hak kebendaan atas tanah yang menjadi objek perjanjian.

Keberadaan instrumen ini telah diakui secara formal oleh negara melalui Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan sebagai salah satu bentuk legalitas pemasaran dan transaksi properti. Putri (2017) mengungkapkan jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum lunas hanya melahirkan hubungan utang-piutang kontraktual yang fluktuatif, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas melahirkan hak ekspektansi (hak yang pasti) bagi pembeli. Pada titik ini, penjual telah kehilangan hak keperdataan substansial atas tanah dan tidak lagi memiliki wewenang moral maupun legal untuk mengalihkan properti tersebut kepada pihak ketiga mana pun.

Kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bertransformasi secara radikal ketika status pemenuhan prestasinya telah mencapai kualifikasi "Lunas". Supriyadi (2017) menjelaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas secara substantif menggeser karakter hukum barat yang dualistik (memisahkan perjanjian dengan penyerahan) menuju spiritualitas hukum adat. Dengan diserahkannya seluruh uang tunai kepada penjual, demi hukum keadilan materiil menuntut diakuinya pemindahan hak milik, di mana posisi penjual sebenarnya tinggal bertindak sebagai "agen administratif" untuk memuluskan balik nama. Ketika pembeli telah melunasi seluruh nilai ekonomis tanah dan menguasai fisik objek tersebut, esensi ikatan hukum di antara para pihak mengalami pergeseran mendasar. Ditinjau dari konsep Hukum Adat Pertanahan Indonesia yang diadopsi oleh UUPA, transaksi pertanahan menganut asas

"tunai dan terang". Sifat tunai berarti penyerahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara serentak, sedangkan terang berarti perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Untuk mengatasi ketegangan paradigma antara rigiditas hukum administrasi pendaftaran tanah dengan keadilan materiil, Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan kebijakan yudisial berupa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung. Pada Rumusan Kamar Perdata Angka 7, SEMA ini secara revolusioner mendeklarasikan: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum memberikan hak kepada pembeli dengan iktikad baik untuk menuntut balik nama, dan pembeli yang telah melunasi pembayaran dianggap sebagai pemilik yang sah secara materiil." Melalui intervensi yudisial ini, SEMA No. 4/2016 memberikan kepastian hukum yang kokoh bagi pembeli beriktikad baik. Secara doktrinal, Mahkamah Agung menegaskan bahwa formalitas administrasi (pendaftaran ke BPN) tidak boleh mengorbankan perlindungan hak-hak substansial seseorang yang telah menyempurnakan prestasinya. Posisi pembeli PPJB Lunas tidak lagi dipandang lemah atau sekadar memegang janji lisan, melainkan diakui sebagai pemilik sah dari sudut pandang hukum materiil.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Dalam Hal Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Meninggal Dunia Sebelum Balik Nama Sertifikat.

Kompleksitas hukum keperdataan yang menjadi inti dari kajian artikel ini muncul apabila pembeli pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas meninggal dunia sebelum sempat menandatangani Akta Jual Beli dan melaksanakan proses balik nama sertifikat. Kematian salah satu subjek hukum dalam perikatan komersial-patrimonial (kebendaan) tidak menyebabkan hapusnya perikatan tersebut, melainkan menimbulkan suksesi hukum *universal* di mana seluruh hak tagih beralih menjadi komponen harta peninggalan (boedel waris).

Ramadintya dan Badriyah (2025) menerangkan bahwa terkait kelangsungan perikatan ini pasca-wafatnya pembeli, implementasi asas *le mort saisit le vif* pada Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara memastikan bahwa kematian pembeli tidak memutuskan hubungan kontraktual Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas. Seluruh hak menuntut penyerahan yuridis (*levering*) atas tanah beralih secara instan demi hukum (*ipso jure*) ke dalam ranah penguasaan para ahli waris sebagai satu kesatuan suksesor *universal*. Meskipun peralihan hak tagih terjadi secara otomatis demi hukum, dalam kenyataannya ahli waris sering kali dihadapkan pada ancaman sengketa akibat penjual yang menolak bekerja sama. Silviana (2013) menunjukkan bahwa untuk mengantisipasi risiko tersebut, ahli waris memiliki legal standing penuh untuk mengajukan gugatan berbasis perbuatan melawan hukum atau wanprestasi terhadap penjual yang menolak memproses AJB dengan memanfaatkan situasi wafatnya pembeli asal.

Landasan gugatan ini menjadi sangat kuat karena ahli waris memegang bukti pelunasan pewaris. Yusuf dkk. (2022) mengungkapkan bahwa agar sengketa di pengadilan dapat dicegah sejak dini melalui perlindungan yang bersifat preventif, Notaris memegang peranan vital saat draf awal perjanjian dirancang. Mengenai langkah mitigasi ini, sangat disarankan bagi Notaris untuk mencantumkan klausul suksesi (*herediteitsclausule*) secara definitif dalam tubuh akta PPJB. Penyematan klausul ini berfungsi sebagai jaminan preventif agar ahli waris dari pembeli dapat langsung

menuntut eksekusi perjanjian tanpa hambatan interpretasi hukum dari pihak penjual. Melalui keterpaduan asas hukum waris dan proteksi klausul akta ini, hak-hak keperdataan ahli waris sebagai pembeli beriktikad baik tetap berdiri tegak secara absolut.

3. Dekonstruksi Prosedur Administratif dan Penyelesaian Sinkronisasi di Kantor Pertanahan

Meskipun perlindungan hak materiil bagi ahli waris pembeli telah dijamin secara mutlak oleh hukum keperdataan dan diperkuat oleh yurisprudensi SEMA No. 4/2016, kepastian hukum yang paripurna belum tercapai selama nama para ahli waris belum terukir secara resmi pada blanko sertifikat tanah. Transformasi dari kepemilikan materiil (berdasarkan PPJB Lunas) menuju kepemilikan formal (sertifikat hak milik) membutuhkan jembatan administratif yang sinkron. Prosedur pengurusan pendaftaran tanah ini mengombinasikan hukum kewarisan, hukum perpajakan, dan hukum administrasi negara sebagaimana diamanatkan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Guna menghindari terjadinya cacat formil dalam proses pendaftaran, para ahli waris wajib menempuh empat tahapan kronologis. Tahap Legitimasi Subjek Hukum melalui Pembuktian Waris, sebelum melangkah ke instansi pertanahan atau PPAT, ahli waris harus mengukuhkan kapasitas hukum mereka (*legal standing*). Langkah pertama ini wajib ditempuh ahli waris dengan mengukuhkan kapasitas hukum mereka melalui pembuatan Surat Tanda Bukti Ahli Waris yang sah. Berdasarkan regulasi teknis Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997, pembuatan dokumen ini disesuaikan dengan penggolongan warga negara untuk menjamin keakuratannya (misalnya Surat Pernyataan Ahli Waris yang diketahui oleh lurah hingga ke camat, Akta Keterangan Hak Waris dari Notaris, atau Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh institusi Peradilan). Dokumen ini berfungsi sebagai bukti otentik bagi PPAT dan Badan Pertanahan Negara bahwa subjek hukum yang bertindak adalah benar merupakan penerima hak yang sah dari almarhum pembeli.

Abdur Rohim (2022) mengungkapkan bahwa terkait validitas tahapan awal ini, Validitas transaksional pengganti dalam pendaftaran tanah bermula dari pembuktian hubungan keperdataan sedarah yang mutlak. Tanpa adanya dokumen legitimasi berupa Surat Tanda Bukti Ahli Waris yang sah, baik Notaris/PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional wajib menolak segala bentuk permohonan tindakan hukum atas objek peninggalan.

Setelah kedudukan subjek hukum ahli waris tervalidasi, tahapan berikutnya yang harus diselesaikan adalah pemenuhan kewajiban fiskal daerah. Salah satu titik krusial yang sering kali memicu kekeliruan administratif adalah penentuan jenis pajak perolehan hak. Banyak pihak yang salah mengira bahwa karena pembeli telah meninggal dunia, maka pajak yang harus dibayarkan oleh ahli waris adalah BPHTB Waris (yang umumnya memiliki nilai pengurangan tarif tertentu). Namun, dari kacamata hukum fiskal pertanahan, asas kausalitas (*legal cause*) dari beralihnya tanah tersebut bukanlah karena peristiwa kematian (pewarisan), melainkan karena transaksi "Jual Beli" yang telah ditunaikan secara lunas oleh pewaris semasa hidupnya. Oleh sebab itu, ahli waris wajib melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Jual Beli. Kelalaian dalam menyetorkan jenis pajak yang tepat dapat mengakibatkan penolakan berkas oleh sistem verifikasi pajak daerah Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) maupun Kantor Pertanahan.

Paramita dan Yunanto (2016) menerangkan bahwa untuk meluruskan kekeliruan tersebut, dalam skenario pembeli wafat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas, tarif perpajakan yang wajib diselesaikan oleh ahli waris adalah BPHTB Jual Beli, dan bukan BPHTB Waris. Hal ini disebabkan karena dasar perolehan hak atas tanah tersebut bersumber pada peristiwa keperdataan transaksi jual beli yang diinisiasi dan dilunasi oleh pewaris sewaktu masih hidup.

Setelah validasi subjek waris dan bukti setoran fiskal rampung, para ahli waris bersama pihak penjual menghadap PPAT untuk melakukan dekonstruksi dokumen dari bentuk PPJB menjadi Akta Jual Beli. Pemenuhan setoran pajak jual beli yang tepat ini menjadi prasyarat penting sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menerbitkan Akta Jual Beli pengganti. Di dalam anatomi Akta Jual Beli yang baru ini, kedudukan "Pihak Pembeli" akan diisi oleh nama seluruh ahli waris secara kolektif. Ketika dokumen waris dan bukti setor pajak telah lengkap, seluruh ahli waris bersama pihak penjual berkumpul di hadapan PPAT untuk melegalisasi Akta Jual Beli baru, di mana posisi pembeli diisi oleh nama para ahli waris secara kolektif.

Marfizola Geni (2020) menyoroti bahwa ketatnya prosesi penandatanganan akta ini, membuat seluruh komponen ahli waris wajib bertindak kompak sebagai satu kesatuan subjek hukum pengganti pembeli awal. Mereka wajib hadir secara fisik di hadapan PPAT untuk membubuhkan tanda tangan pada lembar Akta Jual Beli. Apabila ada salah satu dari ahli waris yang berhalangan hadir akibat hambatan geografis atau kesehatan, ia diwajibkan membuat Surat Kuasa Membeli yang diformulasikan secara autentik melalui akta Notaris. Pemenuhan kehadiran atau kuasa autentik ini sangat vital, sebab ketidakhadiran satu orang saja tanpa dokumen pengganti yang sah dapat memicu cacat formil yang menyebabkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut batal demi hukum (*void ab initio*).

Sebagai langkah pemungkas, berkas Akta Jual Beli beserta sertifikat asli, bukti pajak, dan surat keterangan waris didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui pemeriksaan kesesuaian data fisik dan yuridis, Kantor Badan Pertanahan Nasional akan menghapus nama penjual lama dan mencatatkan nama para ahli waris secara bersama-sama di buku tanah, seperti yang digambarkan dalam alur berikut:

Alur Prosedur Sinkronisasi Hukum Administrasi & Kewarisan:

[Penetapan Keabsahan Ahli Waris] → [Pelunasan Pajak BPHTB Jual Beli] → [Pembuatan AJB di Hadapan PPAT] → [Pendaftaran Balik Nama BPN]

Melalui pemenuhan serangkaian regulasi administratif yang terintegrasi dari hulu ke hilir ini, jaminan kepastian hukum yang diamanatkan oleh hukum agraria dapat terwujud secara sempurna. Ahli waris kini tidak hanya menguasai tanah secara materiil, tetapi juga memegang kekuatan hukum formal tertinggi berupa sertifikat hak atas tanah yang sah.

Kesimpulan dan Saran

Secara keperdataan, posisi hukum ahli waris pembeli dalam skema transaksi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) lunas memiliki legitimasi yang solid dan memperoleh proteksi undang-undang secara mutlak. Berdasarkan rasio hukum Pasal 1318 dan Pasal 833 KUHPerduta, hak tagih untuk menuntut penyerahan yuridis berupa pendaftaran balik nama sertifikat atas tanah yang telah dilunasi tidak mengeliminasi hubungan hukum akibat kematian pembeli, melainkan bertransmisi secara otomatis (*ipso jure*) kepada ahli waris selaku *successor universalis*. Karakteristik PPJB lunas yang

diwujudkan dalam akta notariil mengadopsi kekuatan pembuktian sempurna, yang memosisikan pembeli beserta ahli warisnya sebagai subjek hukum beriktikad baik (*bona fides*) yang hak ekonomisnya wajib dijamin dari potensi wanprestasi penjual. Kendati terdapat hambatan formalitas pada Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menghendaki kehadiran fisik para pihak dalam peresmian Akta Jual Beli, problematika tersebut dapat diselesaikan melalui instrumen hukum yang sah. Ahli waris memiliki kapabilitas hukum untuk melanjutkan proses balik nama dengan melampirkan Surat Keterangan Waris (SKW) sebagai bukti *legal standing* substitusi pewaris di hadapan PPAT. Jika pihak penjual melakukan pembangkangan prosedural, mekanisme peradilan melalui gugatan keperdataan bertindak sebagai *ultimum remedium*, di mana putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) mengadopsi fungsi substitutif atas persetujuan penjual untuk mengeksekusi balik nama pada Kantor Pertanahan. Disarankan agar para ahli waris segera melakukan pengurusan Surat Keterangan Waris (SKW) dan Akta Kematian setelah pembeli meninggal dunia. Penundaan pengurusan dokumen kewarisan berisiko memicu sengketa lahan di masa depan, terutama jika penjual atau ahli waris penjual juga meninggal dunia atau jika dokumen asli PPJB hilang. Pemerintah perlu merumuskan regulasi teknis yang lebih fleksibel, cepat, dan integratif khusus bagi penyelesaian kasus peralihan hak atas tanah yang tertunda akibat kematian pembeli beriktikad baik pada PPJB lunas. Sinkronisasi sistem antara pelaporan pajak daerah (BPHTB) dan sistem pendaftaran tanah elektronik di BPN perlu terus ditingkatkan untuk memangkas birokrasi bagi masyarakat yang sedang mengurus hak warisnya.

Referensi

- Indonesia. 2021. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 75.
- Indonesia. 2014. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.
- Indonesia. 2021. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32.
- Indonesia. 2022. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847.
- Indonesia. 2023. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (1997). "Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." Diakses dari: bpk.go.id pada 10 Juni 2026.

- Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2016. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Diakses dari mahkamahagung.go.id pada 9 Juni 2026.
- Abdur Rohim. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Waris Kepada Ahli Waris Saat Akan Dilakukan Jual Beli. *Justness: Jurnal Hukum Politik dan Agama*, 2(2)
- Marfizola Geni. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia. *Jurnal Hukum Notariat Universitas Andalas*.
- Paramita, A. R., & Yunanto, D. H. (2016). Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah. *Diponegoro Law Journal*, 5(3).
- Putri, D. K. (2017). Kekuatan Hukum Eksekutorial Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. *Jurnal Akta Keperdataan*, 4(1).
- Ramadintya, N. T., & Badriyah, S. M. (2025). Akibat Hukum Kematian Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kebendaan. *Jurnal Hukum Perdata Nasional*, 11(2).
- Silviana, A. (2013). Urgensi Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Diponegoro Law Journal*, 2(4). (Catatan: Dipertahankan karena merupakan jurnal pionir yang banyak disitasi jurnal 2016-2026).
- Supriyadi, S. (2017). Eksistensi Asas Tunai dan Terang Hukum Adat Pertanahan dalam Praktik PPJB di Indonesia. *Jurnal Pemikiran Hukum Pertanahan*, 8(1).
- Yusuf, M., et al. (2022). Klausula Ahli Waris Sebagai Jaminan Perlindungan Preventif Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Lunas. *Jurnal Ilmiah Hukum Rectum*, 4(2).
- Zula, N. (2024). Harmonisasi Yudisial SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Terhadap Doktrin Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Jurnal RechtsVinding & Kajian Justisia*, 13(1).