



## **Proses Jual Beli Tanah Warisan (Studi di Kantor Notaris/Ppat Sragen)**

**Berlianinda Akhmetin Mahmudah<sup>1</sup>,**

**I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani<sup>2</sup>, Spto Hermawan<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Sebelas Maret Surakarta, [berlianinda93@gmail.com](mailto:berlianinda93@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Sebelas Maret Surakarta, [ayu\\_igk@staff.uns.ac.id](mailto:ayu_igk@staff.uns.ac.id)

<sup>3</sup>Universitas Sebelas Maret Surakarta, [sptohermawan\\_fh@staff.uns.ac.id](mailto:sptohermawan_fh@staff.uns.ac.id)

---

### **Abstrak**

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain. Tanah yang diperjualkan salah satunya adalah tanah warisan. Tanah warisan adalah tanah yang diwariskan oleh pewaris atau orang tua yang akan mewariskan kepada ahli waris. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen. Metode pendekatan yang digunakan berdasarkan penelitian hukum yaitu menggunakan pendekatan normatif, karena dalam penelitian yang akan diteliti adalah kaidah hukum, asas hukum, serta aspek-aspek hukum terhadap proses perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen. Penelitian yang dilakukan yaitu penelitian deskriptif. Hasil penelitian menyebutkan bahwa proses perjanjian jual beli tanah warisan dapat langsung dilaksanakan apabila seluruh ahli waris telah setuju akan menjual tanah warisan dan dapat memenuhi semua syarat pendaftaran tanah. Namun jika salah satu ahli waris tidak setuju akan dilakukan peralihan hak terlebih dahulu, pada saat proses peralihan hak berlangsung PPAT akan membuat Akta PJB. Setelah proses peralihan hak selesai maka para pihak dapat menandatangani AJB.

**Kata kunci:** Perjanjian, Jual Beli, Tanah Warisan,

---

### **Abstract**

*The sale and purchase of land is an agreement where the party who owns the land promises and binds himself to surrender his rights to the land in question to another party. One of the lands for sale is inherited land. Inherited land is land inherited by the heir or parents who will bequeath to the heirs. This study aims to determine the process of buying and selling inherited land in Sragen Regency. The approach method used is based on legal research, namely using a normative approach, because the research to be studied is the rule of law, legal principles, and legal aspects of the process of buying and selling inheritance land in Sragen Regency. This research is descriptive research. The results of the study*

*state that the process of buying and selling inherited land can be carried out immediately if all heirs have agreed to sell the inherited land and can fulfill all the requirements for land registration. However, if one of the heirs does not agree that the transfer of rights will be carried out first, during the transfer of rights process the PPAT will make a PJB deed. After the transfer of rights is complete, the parties an sign the AJB.*

**Keywords:** *Agreement, sale and purchase, inheritance land*

## **I. Pendahuluan**

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. (Gunawan Wijaya, 2003) Tanah yang diperjualbelikan salah satunya adalah tanah warisan. Tanah warisan adalah tanah yang diwariskan oleh pewaris atau orang tua yang akan diwariskan kepada ahli waris. Warisan adalah harta peninggalan dari orangtua atau yang biasa disebut pewaris. Warisan ialah semua harta benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, termasuk barang/uang pinjaman dan juga barang yang ada sangkut pautnya dengan hak orang lain, misalnya barang yang digadaikan sebagai jaminan atas hutangnya ketika pewaris masih hidup. (RIALZI, 2020) Hukum waris diatur didalam Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUH Perdata.

Dalam proses jual beli tanah warisan penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen terpenuhi. Dalam kenyataannya permasalahan yang sering muncul dalam jual beli tanah warisan adalah ketika sertipikat tanah yang dijual masih menjadi hak milik orang tua penjual atau tanah warisan yang belum dibagikan kepada para ahli waris. Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Pengikatan yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah diawali dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya, saat pembeli telah setuju untuk membeli tanah, maka proses selanjutnya dilakukan penandatanganan perjanjian akta jual beli antara penjual dan pembeli. Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disebabkan karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB secara langsung. Hal tersebut berhubungan dengan salah satu asas-asas perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak dimana penjual dan pembeli tetap dapat

melakukan transaksi jual beli tanah walaupun persyaratan AJB masih kurang dengan membuat perjanjian pengikatan yang berbarengan dengan proses peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan yang semula atas nama pewaris menjadi nama ahli waris yang menjualnya. PPAT membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling melaksanakan hak dan kewajiban. Melalui Perjanjian pengikatan Jual Beli, lahirnya suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu Penjual dan Pembeli. Setelah selesai proses peralihan hak atas tanah warisan tersebut kemudian dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan syarat pendaftaran pemindahan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan rumusan masalah yaitu: Bagaimana proses perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen?

## **II. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan penulis adalah menggunakan metode normatif, karena dalam penelitian ini akan meneliti terkait kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, serta aspek-aspek hukum terkait jual beli tanah warisan. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, dimana dalam perolehan data dari penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas dan terperinci terkait dengan proses perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen.

Sumber data penelitian diperoleh dari studi kepustakaan yang dilakukan oleh penulis dimaksudkan untuk mengumpulkan dan mencari a) Data Sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis dari sumber-sumber yang ada dengan menggunakan bahan-bahan hukum seperti: Bahan Hukum Primer yang berhubungan erat dengan masalah yang akan diteliti yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Bahan Hukum Sekunder merupakan penjelasan tentang bahan hukum primer yaitu berupa buku-buku yang ditulis oleh ahli hukum, jurnal-jurnal dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah warisan berupa akta perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum pelengkap yang

memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia atau ensiklopedia. b) Data Primer yaitu data yang diperoleh atau didapatkan dari salah satu Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Sragen yaitu berasal dari objek penelitian dan observasi di lapangan. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Sragen.

Subjek penelitiannya yaitu akta perjanjian jual beli tanah warisan antara pihak pembeli dan pihak penjual yaitu ahli waris. Metode pengumpulan data meliputi studi kepustakaan, berupa observasi, daftar pertanyaan, dan wawancara. Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.

### **III. Pembahasan**

Perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Notaris/PPAT sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. (Lendrawati, 2017) Dalam proses perjanjian jual beli tanah warisan, pihak yang akan melangsungkan perjanjian jual beli tanah warisan datang ke Kantor Notaris/PPAT yang akan dijelaskan kepada para pihak syarat apa saja yang harus dilengkapi yaitu 1) Data Tanah Warisan seperti Pajak Bumi dan Bangunan Asli 5 tahun terakhir serta bukti pembayarannya, Sertifikat Asli Tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) asli bila ada, untuk diserahkan kepada pembeli. 2) Data Penjual atau Ahli Waris yaitu Salinan KTP suami istri, Salinan Kartu Keluarga, dan Salinan Surat keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan). 3) Data Pembeli yaitu Salinan KTP suami istri, Salinan Kartu Keluarga dan akta nikah, dan Salinan Surat keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan). 4) Surat Keterangan Waris yaitu Surat Kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat, Untuk WNI asli, Surat Keterangan Waris harus disahkan Lurah dan Camat setempat, Untuk WNI keturunan, Surat Keterangan Waris harus dari notaris, Salinan KTP seluruh ahli waris, dan Salinan Kartu Keluarga Seluruh Ahli Waris. 5) Kehadiran Ahli Waris. 6) Bukti Pembayaran BPHTB.

Dalam proses jual beli tanah warisan penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar apabila syarat-syarat dokumen terpenuhi dan juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan hingga lunas. Dalam jual beli tanah warisan memang dapat dilakukan tanpa harus ada sertifikat balik nama atau peralihan hak. Jika seluruh ahli waris sepakat akan menjual tanah warisan tersebut dan syarat – syarat jual beli tanah warisan terpenuhi dan seluruh pihak sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Pada pihak penjual seluruh ahli waris harus menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan harus hadir saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), jika salah satu ahli waris tidak bisa hadir maka dapat membuat surat kuasa di notaris tempat tinggal ahli waris dengan menunjuk salah

satu ahli waris yang lain sebagai penerima kuasa. Setelah semua syarat sudah terpenuhi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersedia menandatangani Akta Jual Beli (AJB) untuk sebagai syarat pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Namun, jika yang menjual tanah warisan hanya salah satu ahli waris saja maka harus melalui proses peralihan hak atau pemecahan warisan. Dalam proses peralihan hak atau pemecahan warisan, untuk mengajukan permohonan peralihan hak tanah warisan para pihak harus memenuhi persyaratan yang telah dijelaskan oleh pihak kantor Notaris/PPAT. Pada saat sertifikat tanah warisan yang akan dijual masih dalam proses peralihan hak yang berarti salah satu syarat jual beli tanah warisan tidak terpenuhi maka penandatanganan terhadap Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tentu pihak penjual atau ahli waris belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah yang hendak dijual.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan akan menolak untuk membuat akta jual beli tanah sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Untuk mengatasi hal tersebut maka notaris membuat Akta Pengikatan Jual Beli Tanah (PJB) berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No 11 Tahun 2021 Pasal 1 angka 10. Di dalam Akta Pengikatan Jual beli tersebut berisi tentang kesepakatan antara kedua belah pihak dalam melaksanakan jual beli tanah warisan yang terkendala atau tertunda karena harus dilakukan proses turun waris dengan peralihan hak oleh ahli waris. Dengan masih berjalannya proses peralihan hak yang membuat salah syarat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tidak bisa dilakukan.

Setelah selesai proses peralihan hak atas tanah warisan tersebut selesai, kemudian dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan syarat pendaftaran pemindahan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. (Angreni, 2016) Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum. Setelah para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan syarat pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang dapat berfungsi sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum dan telah dipenuhinya syarat pendaftaran tanah yang akan diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk proses selanjutnya.

#### **IV.Simpulan dan Saran**

##### **Kesimpulan**

Proses perjanjian jual beli tanah warisan yang harus ditempuh yaitu para pihak datang langsung ke kantor Notaris/PPAT kemudian staf kantor akan menjelaskan persyaratan apa saja yang harus dilengkapi oleh kedua belah pihak. Pihak yang dimaksud disini adalah penjual atau ahli

waris dan pembeli. Jika yang akan dijual seluruh tanah warisan maka semua ahli waris harus menyetujui dan ikut datang langsung menghadap Notaris/PPAT. Setelah semua syarat yang diajukan sudah terpenuhi maka Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) dan ditandatangani langsung oleh kedua belah pihak termasuk juga ditandatangani oleh Notaris/PPAT yang membuat, disini pihak penjual atau ahli waris harus hadir semua atau jika tidak dapat hadir karena tempat tinggal yang jauh maka dapat membuat surat kuasa di kantor notaris ditempat ahli waris tinggal. Setelah semua pihak telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan syarat untuk pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Yang kemudian dapat menyerahkan syarat-syarat pendaftaran tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Namun, jika hanya sebagian saja tanah warisan yang akan dijual atau hanya salah satu ahli waris saja yang akan menjualnya, maka harus melalui proses peralihan hak atau pemecahan warisan terlebih dahulu. Untuk proses peralihan hak staf kantor akan menjelaskan tentang syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi. Setelah semua syarat proses peralihan hak terpenuhi maka staf kantor dapat mengirimkannya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk proses selanjutnya. Pada saat proses peralihan hak berlangsung maka salah satu syarat pembuatan AJB belum terpenuhi yaitu sertifikat asli tanah yang akan dijual. Karena syarat tersebut belum terpenuhi maka PPAT membuat PPJB yang isinya telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan juga ditandatangani oleh PPAT. Setelah proses peralihan hak selesai maka PPAT dapat membuat AJB dan dibacakan kepada para pihak oleh PPAT yang kemudian disepakati oleh para pihak tentang isi AJB tersebut. Kemudian staf kantor notaris dapat mengirimkan syarat-syarat pendaftaran tanah yang sudah lengkap ke BPN.

#### **Saran**

1. Kepada ahli waris disarankan untuk segera melakukan pembagian hak waris atas harta warisan karena ditakutkan akan ada salah satu ahli waris yang melakukan kecurangan untuk mendapatkan seluruh harta warisan. Dengan segera melakukan pembagian hak waris atas harta warisan maka dapat mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ahli waris.
2. Kepada pembeli sebelum melakukan jual beli tanah sebaiknya memeriksa terlebih dahulu ke kantor pertanahan tentang data yuridis seperti status tanah yang dijualbelikan tersebut adalah benar-benar milik penjual. Hal ini penting karena untuk menghindari adanya kerugian yang dialami pembeli di kemudian hari jika ada pihak lain seperti ahli waris lain yang menggugat tanah yang telah dibeli oleh pembeli dan juga mencegah adanya cacat hukum dalam jual beli tersebut.

## **V.Ucapan Terima Kasih**

Penulis mengucapkan terimakasih dan mempersembahkan jurnal ini kepada :

1. Bapak dan Ibu yang senantiasa memberi do'a, *support*, dan kasih sayang yang selalu tercurahkan.
2. Seluruh pihak yang membantu penulis dan tidak bisa disebutkan secara satu-persatu.

### Daftar Pustaka

- Gunawan Wijaya, Martini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M Yahya. 1992. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni Mertokusumo, Sudikno. 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 1993. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Bale Bandung.
- Satrio J., 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Sinaga Budiman N.PD., 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*, Yogyakarta : Flashbooks
- Sinaga Sahat HMT, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung : Penerbit Pustaka Sutra
- Soepomo R. D., 1982, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Cetakan ke 2, Jakarta: Penerbit Djambatan
- Soimin Sudaryo, 1994. *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermedia.
- Erna Dwi Sulistyowati, Suraji Suraji, Rahayu Subekti (2022), PENGATURAN DAN KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA, Jurnal Colas Conference On Law And Social Studies, <http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS/article/view/3080>
- Akramin Akramin, Agus Riwanto, Rahayu Subekti (2022), PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERLANTAR DI WILAYAH BEKAS KONFLIK, Jurnal Colas Conference On Law And Social Studies, <http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS/article/view/3053>
- Cici Fajar Novita, (2014), *TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA PPAT (WILAYAH KECAMATAN TINOMBO)* , Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, <https://media.neliti.com/media/publications/152126-IDnone.pdf>
- Dina Setiani, Ah Kholishayatuddin, (2022), *Praktik Jual Beli Tanah di BawahTangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan*, Jurnal Al-Hakim, <https://ejournal.uinsaid.ac.id/index.php/alhakim/article/view/5149/1741>
- Irdhakaruni Nuranindhira, Winanto Winanto, (2020), *Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*, Prosiding Seminar Nasional Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula Klaster Hukum <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/12322>
- Ni Kadek Ditha Angreni, I Gusti Ngurah Wairocana, (2016), *LEGALITAS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH* <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/38337/23261>
- Rialzi, Maulana. (2018), *ANALISIS KASUS TENTANG JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH*

SYARIAH SIGLI NOMOR: 291/PDT-G/2013/MS-SGI), Al-Muamalat  
Jurnal Hukum Ekonomi Syariah.  
[https://media.neliti.com/media/publications/164819-ID-analisis-  
kasus-tentang-jual-beli-tanah-w.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/164819-ID-analisis-kasus-tentang-jual-beli-tanah-w.pdf)