

PENYELESAIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH PEMBELI MENINGGAL DUNIA SEBELUM AKTA JUAL BELI TERDAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN

**(Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 182/2021 di Kantor PPAT Mustika Rahaju,
S.H)**

Oleh: Ma'ruf Aji Wicaksono¹ dan Agus Sudaryanto²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan menganalisis proses pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah pembeli meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli (AJB) terdaftar dan mengkaji Perlindungan hukum bagi ahli waris pembeli dalam peralihan hak atas tanah sebelum AJB terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif-empiris, melalui pengumpulan data secara sistematis berupa wawancara, dokumen hukum dan kepustakaan. Wawancara dilakukan terhadap Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, PPAT Mustika Rahaju S.H, praktisi dan akademisi. Telaah kepustakaan dengan menggunakan literatur yang berkaitan dengan fokus penelitian. Dokumen hukum diklasifikasi berdasarkan kesesuaian pembahasan. Semua data dikumpulkan kemudian dilakukan analisis kualitatif dan ditarik suatu kesimpulan penelitian.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena meninggalnya pembeli sebelum AJB didaftarkan di Kantor Pertanahan melalui tahapan yang kompleks, meliputi pembatalan AJB yang lama, penyelesaian kewajiban pajak, pembuatan AJB baru oleh PPAT, pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan, verifikasi dokumen, pencatatan hak, serta penerbitan sertipikat. Pembatalan AJB melalui akta notaris oleh para pihak dan pembuatan AJB baru oleh PPAT Mustika Rahaju dengan persetujuan para pihak merupakan langkah penyelesaian terhadap ahli waris. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul memiliki sistem administrasi pendaftaran hak atas tanah yang terintegrasi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) untuk memberikan perlindungan hukum, serta kebijaksanaan yang diberikan oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul kepada PPAT untuk pembuatan AJB baru dan berkomunikasi dengan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil dilakukan agar ahli waris dapat mendaftarkan AJB tersebut.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah, Akta Jual beli, Ahli Waris

¹ Dusun Gemahan, Kelurahan Ringinharjo, Kapanewon, Kabupaten Bantul, Provinsi DIY

² Jl. Sosio Yustisia Bulaksumur No.1, Karang Malang, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

**SETTLEMENT OF THE TRANSFER OF LAND RIGHTS WHERE THE
BUYER DIES BEFORE THE SALE AND PURCHASE DEED IS
REGISTERED AT THE LAND OFFICE
(Case Study of Sale and Purchase Deed Number 182/2021 at the Office of
PPAT Mustika Rahaju, S.H)**

By: Ma'ruf Aji Wicaksono¹ and Agus Sudaryanto²

ABSTRACT

This research aims to analyze the process of registering the transfer of land rights when the buyer dies before the Sale and Purchase Deed (AJB) is registered and examine the legal protection for the heirs of the buyer in the transfer of land rights before the AJB is registered at the Bantul Regency Land Office.

The type of research used is normative-empirical juridical research, through systematic data collection in the form of interviews, legal documents, and literature. Interviews were conducted with the Bantul Regency Land Office, PPAT Mustika Rahaju S.H, practitioners, and academics. Literature review using literature related to the focus of the research. Legal documents were classified based on the suitability of the discussion. All data collected was then analyzed qualitatively and a research conclusion was drawn.

The results show that the process of registering the transfer of land rights due to the death of the buyer before the AJB is registered at the Land Office goes through complex stages, including canceling the old AJB, settling tax obligations, making a new AJB by a PPAT, submitting an application to the Land Office, verifying documents, recording rights, and issuing certificates. The cancellation of the AJB through a notarial deed by the parties and the making of a new AJB by PPAT Mustika Rahaju with the consent of the parties is a settlement step for the heirs. The Bantul District Land Office has a land rights registration administration system that is integrated with the Population Identification Number (NIK) to provide legal protection, as well as the discretion given by the Bantul District Land Office Official to the PPAT to make a new AJB and communicate with the Population and Civil Registry Office so that the heirs can register the AJB.

Keywords: Legal Protection, Land Rights, Sale, and Purchase Deed, Heirs

¹ Gemahan Hamlet, Ringinharjo Village, Bantul District, Bantul Regency, DIY Province

² Jl Sosio Yustisia Bulaksumur No.1, Karang Malang, Caturtunggal, Depok District, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region