

## **Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersumber Dari Kesepakatan Ahli Waris Yang Dibuat Dihadapan Notaris**

### ***The Registration of Transfer of Land Rights Arising from an Agreement Among Heirs Made Before a Notary***

**Kukuh Derajat Takarub, Muhammad Yamin Lubis, Rosnidar Sembiring &  
Suprayitno**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Diterima: 03 Desember 2023; Direview: 24 Desember 2023; Disetujui: 28 Desember 2023

\*Corresponding Email: [kikuhdt@gmail.com](mailto:kikuhdt@gmail.com)

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara mendalam terkait pendaftaran peralihan hak karena warisan bersumber dari kesepakatan ahli waris yang dibuat dihadapan Notaris. Namun pendaftaran peralihan hak menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga terdapat ketidaksesuaian dalam menerapkan peralihan pewarisan menurut pasal 111 ayat 3 Permen ATR/BPN No 16 tahun 2021 dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta pembagian waris yang dibuat dihadapan Notaris. Penelitian ini tergolong Normatif serta data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Kesepakatan merupakan unsur terpenting dalam suatu perjanjian, dimana pasal 1320 KUH Perdata menegaskan bahwa kesepakatan adalah merupakan persyatan sebagai syahnya perjanjian, dan kesepakatan berkaitan dengan objek warisan yang dilakukan oleh para pihak dapat mengenyampingkan apa yang diatur dalam hukum waris sepanjang hal itu memenuhi unsur pasal 1338 dan tidak melanggar pasal 1321 KUHPerdata dan agar kesepakatan tersebut dapat menjadi alat bukti yang sempurna maka kesepakatan tersebut dibuat dihadapan notaris dengan akta notaris sebagai mana dimaksud dalam pasal 1870 KUH Perdata.

**Kata Kunci:** Akta Pembagian Waris; Kesepakatan; Notaris

#### **Abstract**

*This research aims to explore in-depth the registration of the transfer of inheritance rights sourced from an agreement among heirs made before a notary. However, the registration of the transfer of rights, according to Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, can only be registered if proven by a deed made by a land deed official (PPAT). Consequently, there is a discrepancy in implementing the inheritance transfer according to Article 111 paragraph 3 of Regulation of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency No. 16 of 2021, which can be made in the form of an underhand deed by all heirs witnessed by 2 (two) witnesses or by a deed of inheritance division made before a notary. This research is classified as normative, and the data is analyzed qualitatively. The results indicate that an agreement is a crucial element in an agreement, whereas Article 1320 of the Civil Code emphasizes that an agreement is a requirement for the validity of an agreement. The agreement related to the inheritance object carried out by the parties can override what is regulated in inheritance law as long as it meets the elements of Article 1338 and does not violate Article 1321 of the Civil Code. To agree on perfect evidence, it should be made before a notary with a notarial deed as referred to in Article 1870 of the Civil Code.*

**Keywords:** Deed of Inheritance Division; Agreement; Notary

**How to Cite:** Takarub, K.D., Lubis, M. Y., Sembiring, R., & Suprayitno, (2023), Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersumber Dari Kesepakatan Ahli Waris Yang Dibuat Dihadapan Notaris, *Journal of Law & Policy Review*, 1 (2): 221-232.



## PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah melalui surat pernyataan ahli waris membuka pintu bagi kemungkinan pendaftaran yang lebih fleksibel tanpa keterlibatan langsung dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks ini, salah satu ahli waris dapat secara langsung menjadi penerima hak atas tanah tanpa melibatkan proses pembuatan akta yang umumnya dilakukan oleh PPAT. Ini berarti bahwa peralihan hak atas tanah akibat warisan dapat diwujudkan melalui surat pernyataan ahli waris, yang mungkin mencakup kesepakatan di antara pewaris dan para ahli waris (Fauzi & Hardian, 2023; Ulin Nuha, 2021). Keuntungan dari peralihan hak melalui surat pernyataan ini adalah mengurangi ketergantungan pada proses formal pembuatan akta oleh PPAT. Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah diwajibkan untuk menggunakan akta dari PPAT, kecuali dalam kasus pemindahan hak melalui lelang. Namun, dengan kemungkinan pendaftaran berdasarkan surat pernyataan ahli waris, terbuka peluang untuk memberikan alternatif yang lebih sederhana dan efisien dalam mengatur peralihan hak atas tanah.

Meskipun demikian, penting untuk memastikan bahwa surat pernyataan ahli waris ini tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dapat diterima secara resmi oleh Kantor Pertanahan. Hal ini memastikan bahwa peralihan hak atas tanah tetap terjamin keabsahannya meskipun dilakukan dengan cara yang lebih sederhana. Oleh karena itu, pemahaman mendalam terhadap peraturan perundang-undangan terkait, termasuk prosedur pendaftaran tanah, menjadi kunci dalam melibatkan surat pernyataan ahli waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah (Arif Indra Perdana, 2014; Martini et al., 2023).

Selanjutnya pada pasal 42 ayat (4) PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam hal peralihan hak tersebut juga harus disertai dengan pembuatan akta pembagian hak warisnya (Akta Pembagian Hak Bersama di singkat APHB). Disinilah terlihat adanya perbedaan pada syarat yang ditetapkan sebagai dasar peralihan balik namanya pada Kantor Pertanahan dengan ketentuan yang ada dalam PP 24/1997, dalam hal peralihan hak atas tanah karena warisan yang hanya berdasarkan surat pernyataan ahli waris yang dibuat secara dibawah tangan sangat rentan menimbulkan konflik dikemudian hari. Konfliknya suatu peralihan hak harus menjamin kepastian hukum, dan sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah, apabila dibuat dibawah tangan bertentangan dengan pasal 37 PP 24/1997. Sementara apabila dibuat dibawah tangan tingkat kebenarannya tidak digaransi oleh pejabat yang berwenang, sehingga sangat rentan terjadinya pemalsuan dan pengingkaran.

Kelemahan dalam proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang memakai dasar surat pernyataan ahli waris, diantaranya adalah bentuk aktanya tidak harus otentik namun boleh akta dibawah tangan, dan salah satu ciri akta dibawah tangan yaitu akta tidak dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat yang berwenang, akta di bawah tangan sangat rentan terdapat penyangkalan, dimana tujuan yang hendak dicapai dari pendaftaran tanah adalah kepastian dan perlindungan hukum (Hanifah, 2018), dengan tidak diaturnya suatu penegasan bahwa kesepakatan (Priyono, 2018) tersebut harus dibuat dengan akta notaris, dimana di dalam PP 24 tersebut dibolehkan dilakukan dengan akta di bawah tangan justru dapat menimbulkan tidak adanya kepastian hukum.

Kesepakatan yang dijalin antara para ahli waris dalam konteks pembagian warisan, khususnya hak atas tanah dan hak milik atas sarusun, memegang peranan penting karena dapat menempatkan dirinya pada posisi strategis. Kesepakatan ini memiliki kemampuan untuk mengatasi norma umum terkait pembagian bagian masing-masing ahli waris, mengubah prosedur kepemilikan atas harta warisan seperti tanah, serta merinci tanggungan pajak yang terkait. Selain itu, kesepakatan tersebut juga berkaitan erat dengan harapan para pihak, yang melibatkan penciptaan kepastian hukum (Deni et al., 2020; Saragih et al., 2019, 2019).

Dalam konteks rumusan masalah, pertanyaan mengenai kedudukan kesepakatan ahli waris dalam menyelesaikan pembagian warisan menjadi sentral. Analisis juga diberikan terhadap peran notaris dalam membuat akta pembagian waris yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun hasil pewarisan. Penelitian ini juga mengeksplorasi mengapa

pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun hasil pewarisan dapat dilakukan melalui kesepakatan para ahli waris dengan menggunakan akta notaris.

Dengan menyoroti peranan kesepakatan ahli waris, kewenangan notaris, dan alasan di balik pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai dinamika dan aspek hukum yang terlibat dalam proses pembagian warisan khususnya yang berkaitan dengan properti.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini mengadopsi metode penelitian hukum normatif, yang fokus pada analisis terhadap peraturan hukum yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dengan sifat penelitian deskriptif analitis, tujuan penelitian adalah memberikan gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai peraturan-peraturan yang diterapkan dalam konteks masalah yang diangkat. Pendekatan deskriptif diarahkan untuk memahami secara komprehensif perangkat peraturan yang berkaitan dengan isu penelitian (Efendi et al., 2016).

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, di mana peneliti tidak melakukan perhitungan matematis melainkan fokus pada interpretasi, pemahaman, dan eksplorasi terhadap norma-norma hukum yang terkandung dalam peraturan yang dianalisis. Dalam konteks rumusan masalah, penelitian ini memusatkan perhatian pada kedudukan kesepakatan ahli waris dalam penyelesaian pembagian warisan. Selain itu, peran notaris dalam pembuatan akta pembagian waris sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun hasil pewarisan juga menjadi fokus analisis.

Pendekatan kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap dinamika dan peran peraturan hukum dalam konteks peralihan hak atas tanah dan properti warisan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif terhadap dinamika hubungan antara ahli waris, kesepakatan mereka, peran notaris, dan mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun (Soejono & Abdurrahman, 1999).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Kesepakatan Ahli Waris Dalam Menyelesaikan Pembagian Warisan Berupa Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Sarusun Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah**

Akta pembagian waris yang di notariil adalah merupakan bukti tertulis, dan otentik yang sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian (Mulyoto, 2012). Hakim harus menganggap sebagai bukti yang sempurna yang tidak memerlukan bukti tambahan sepanjang ternyata tidak terbukti sebaliknya. Sebelum membuat akta perjanjian notariil, Notaris harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian. Apakah para pihak sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian atau belum memenuhi syarat sahnya perjanjian. Berikut ini adalah table yang memaparkan syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdota maupun diluar KUHPerdota.

**Tabel 1. Syarat Sah Perjanjian**

<b>KUHPerdota</b>	<b>Di luar KUHPerdota</b>
Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya	1, Harus dilakukan dengan itikad baik
Cakap untuk membuat suatu perjanjian	2, Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan
Suatu hal tertentu	3, Harus berdasar atas asas kepatutan/kepentingan
Suatu sebab yang halal.	4, Harus tidak melanggar/tidak bertentangan dengan ketertiban umum

Mengenai kata sepakat ada beberapa teori yang dapat dipakai sebagai pedoman (Patrik, 1994), yaitu:

1. Teori kehendak Teori ini menganggap bahwa pihak-pihak hanya terikat kepada hal-hal yang benar-benar dikehendakinya.

2. Teori pernyataan atau kepercayaan Di sini para pihak terikat kepada hal-hal yang telah dinyatakan, dengan pengertian bahwa hal ini dari pihak lain terdapat anggapan dan kepercayaan bahwa pernyataan itu cocok dengan kehendak sejati dari pihak yang menyatakan (Prodjodikoro, 1984).

Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil harus jujur, cermat, teliti, tidak memihak salah satu pihak dan memahami semua peraturan yang berhubungan dengan akta yang akan dibuatnya. Adapun larangan-larangan dalam membuat perjanjian bagi Notaris. Larangan bagi Notaris dalam membuat perjanjian (Mulyoto, 2012):

1. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu pihak.
2. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta yang dibuat sebelumnya.
3. Notaris dilarang membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak dimana akta pemberian kuasa tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa).
4. Notaris dilarang memberitahukan isi (segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
5. Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para pihak/para penghadap, para saksi dan Notaris sedangkan halaman terakhir ditanda tangani para pihak, para saksi dan Notaris.
6. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.
7. Notaris dilarang membuat akta simulasi (bohongan) lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan UU (Mulyoto, 2012).

Dalam pembuatan akta perjanjian notariil agar diusahakan didalam pembuatannya mengandung unsur kelengkapan, kebenaran, kejelasan dan keabsahan. Maksudnya adalah:

1. Mengandung unsur kejelasan artinya:
  - a. Mulai dari judul akta harus mengandung/mencerminkan secara garis substansi dari isi akta. - Redaksi setiap pasal tidak boleh berwayuh arti atau mempunyai arti lebih dari satu arti/bisa ditafsirkan lain.
  - b. Jangan berpindah ke pasal yang lain sebelum tuntas terkait redaksi pasal tersebut.
  - c. Memuat secara detail segala sesuatu yang memang harus diatur dalam akta/perjanjian tersebut.
2. Mengandung unsur kebenaran:

Usahakan sepanjang dimungkinkan mengupayakan kebenaran material. Notaris harus mengerti tentang atauran pembahagian harta warisan, sebab harta warisan adalah kepemilikan bersama yang sangat rentan dengan perkara. Tentu setiap ahli waris harus benar-benar dapat melaksanakan pembahagian dengan baik sebagai bukti bahwa kita berbakti atau menghormati pewaris. Hal demikian bisa diupayakan dengan pemberian nasehat hukum kepada para penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan dikemukakan akibat hukum dan sanksi dalam hal tidak mengemukakan atau menyampaikan segala sesuatu selain daripada yang sebenarnya (Arfianto, 2019; Zulfikar, 2019).

### **Kedudukan Pasal 42 PP 24/1997 Jo Permen ATR/BPN 16/2021 dalam Penyelesaian Warisan Berkaitan Hak Atas Tanah**

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang

meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya. Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah atau hak milik yang dapat dijelaskan sebagai berikut (Urip Santoso, 2019):

1. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subyek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik tersebut. Dimana subyek dalam beralihnya hak atas tanah atau hak milik harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.
2. Dialihkan/pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.

Bentuk-bentuk perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah yaitu dengan cara beralih dan dialihkan sebagaimana diuraikan di atas antara lain dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan lelang. A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat legaat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Penggabungan Budel dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu daripadanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan (Parlindungan, 1978).

Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu:

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b antara lain yaitu : Surat bukti hak, surat keterangan kepala desa/- kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu, Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.

3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah itu dilakukan ke pada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Peralihan harta kekayaan akibat pewarisan ini tidak akan dikenakan PPh sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang PPh, karena warisan bukan merupakan objek PPh. Sehingga atas peralihan karena waris dalam bentuk apapun tidak akan dikenakan PPh. Apabila objek warisnya berupa tanah diatur lebih lanjut pada PP 34/2016 berkaitan pengenaan PPh atas penghasilan pada peralihan hak atas tanah. Pada PP 34/2016 dijelaskan bahwa setiap penerimaan penghasilan atas pengalihan hak atas tanah pasti akan dikenakan PPh yang bersifat final sebesar 2,5% dari NPOP. PPh ini dikenakan kepada pihak yang mengalihkan hak, dengan dasar penerimaan penghasilan atas pengalihan tersebut.

Apabila hak atas tanah yang dialihkan merupakan warisan, maka pengalihan ini dikecualikan dari pemungutan PPh berdasar Pasal 6 huruf d PP 34/2016, merujuk pada Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang PPh yang dijelaskan bahwa penerimaan warisan bukan merupakan objek pajak. Namun agar ahli waris dibebaskan PPh atas peralihan hak atas tanah akibat pewarisan tersebut, maka harus disertai dengan adanya SKB PPh yang diterbitkan oleh KPP Pratama. Guna mendapatkan SKB PPh tersebut, ahli waris harus memohonkan penerbitannya kepada KPP Pratama. Atas permohonan tersebut KPP Pratama melakukan penelitian formal terhadap kelengkapan berkas serta kesesuaian permohonan dengan jenis peralihan yang dibebaskan PPh yang diatur pada Pasal 6 PP 34/2016.

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disebabkan pewarisan pada kantor pertanahan terdapat 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Peralihan kepada ahli waris (Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN 16/2021);
2. Pembagian hak bersama (Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN 16/2021); serta
3. Hibah wasiat (Pasal 112 PMNA/KBPN 16/2021).

Pada peralihan hak karena pewarisan harus dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada seluruh ahli waris terlebih dahulu, hal ini berimplikasi pada pencantuman nama seluruh ahli waris pada sertipikat hak. Kemudian apabila ingin dilaksanakan perbuatan hukum atas objek waris, maka harus dilaksanakan secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris. Waris dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan hukum, karena pelaksanaannya harus berdasar kehendak seluruh ahli waris selaku pemegang hak bersama yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka. Namun meski pembagian hak bersama waris merupakan perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh ahli waris, peralihan ini masih tergolong sebagai suatu rangkaian peristiwa hukum dari pewarisan. Karena berdasar pada Pasal 1083 KUH Perdata diatur bahwa ahli waris yang menerima pembagian warisan dianggap mewaris secara langsung dari pewaris, sehingga peralihan haknya terjadi secara hukum pada saat terbukanya warisan yaitu ketika pewaris meninggal dunia.

Kemudian berdasar Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1561 Tanggal 21 April 1999 dijelaskan bahwa pada pelaksanaan pembagian hak bersama waris harus didasari dengan APHB, namun akta tersebut tidak mengakibatkan peralihan hak tetapi hanya mengkonstantir kesepakatan para pihak atas pembagian warisan, sedangkan peralihan haknya terjadi pada saat terbukanya warisan. Sehingga hal ini mempertegas kedudukan pembagian hak bersama waris merupakan satu rangkaian peristiwa pewarisan.

### **Konsep Ahli Waris Menurut Pasal 111 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021**

Prinsip *Saisine* yang termuat dalam Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari si pewaris". Dari ketentuan tersebut artinya ketika seseorang meninggal dunia, maka secara otomatis hak-hak yang dimiliki oleh pewaris jatuh ke ahli warisnya, akan tetapi dalam hal obyek warisan berupa hak atas tanah terdapat ketentuan khusus yang mengatur bahwa ahli waris harus menyertakan tanda bukti sebagai ahli waris guna melakukan tindakan hukum terhadap apa yang telah menjadi haknya tersebut. J. Satrio dalam bukunya mendefinisikan keterangan waris sebagai surat bukti waris yang berisikan keterangan untuk membuktikan bahwa semua yang disebutkan dalam surat bukti tersebut adalah ahli waris dari si pewaris (Satrio, 2002).

Pada tanggal 23 Agustus 2021 diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021). Terbitnya Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 mengubah beberapa ketentuan, salah satunya ketentuan terkait pembuatan keterangan waris berdasarkan golongan penduduk. Terbitnya peraturan yang lebih baru secara otomatis menggugurkan ketentuan yang lebih lama. Dalam ketentuan Pasal 111 ayat (1) huruf c butir 5 Permen ATR/ BPN No. 16 Tahun 2021, kewenangan pembuatan akta keterangan hak mewaris dilakukan oleh Notaris tanpa memperhatikan penggolongan penduduk.

Selaku pihak yang berwenang dalam hal pembuatan akta autentik serta dipandang ahli dalam pewarisan, maka sudah seyogyanya Notaris mempunyai kewenangan dalam membuat surat tanda bukti sebagai ahli waris. Jika dilihat dari uraian Pasal 111 ayat (1) huruf c PMA No. 16 Tahun 2021, pihak (instansi) yang diberi kewenangan membuat AKTA PEMBAGIAN WARIS adalah BHP (Balai Harta Peninggalan), bukan Notaris. Tanda bukti sebagai ahli waris yang dikeluarkan oleh Notaris seharusnya dibuat dalam bentuk akta keterangan hak mewaris. Potensi permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari justru berkaitan dengan Notaris manakah yang berwenang membuat Akta Pembagian Waris sesuai dengan kedudukan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 111 ayat (1) huruf c butir 5. Jika obyek warisan tersebut tidak berada pada wilayah di mana si pewaris meninggal dunia, maka Notaris mana yang sebaiknya membuat akta keterangan hak mewaris, apakah Notaris yang berkedudukan di tempat pewaris meninggal dunia atau berkedudukan di mana harta warisan tersebut berada. Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau yang dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan. Pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN memang tidak menyebutkan secara eksplisit bahwa Notaris mempunyai kewenangan membuat akta keterangan hak mewaris.

Namun jika ditelaah pada frasa "semua perbuatan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik", maka pembuatan akta keterangan hak mewaris oleh Notaris merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari wewenang dan tugas utama seorang Notaris untuk membuat akta autentik. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa pembuatan surat tanda bukti sebagai ahli waris dalam bentuk akta keterangan hak mewaris termasuk dalam ruang lingkup kewenangan Notaris. Akta keterangan hak mewaris yang dibuat oleh Notaris tidak dibuat dalam bentuk minuta akta ((salinan), melainkan dalam bentuk in originali (Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Belanda yang diikuti di Indonesia).<sup>14</sup> Akta keterangan hak mewaris pada dasarnya merupakan bentuk keterangan yang dibuat oleh Notaris mengenai siapa saja ahli waris



sah seorang pewaris. Pembuatan akta keterangan hak mewaris menjadi salah satu cara alternatif yang wajib disertakan dalam proses pembagian warisan selain menggunakan institusi pengadilan yang biasa digunakan oleh masyarakat. Sama halnya dengan putusan pengadilan, akta keterangan hak mewaris yang dibuat Notaris ditujukan sebagai tanda bukti ahli waris.

### **Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pembagian Waris Yang Akan Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Notaris merupakan satu-satunya pejabat yang diberikan wewenang umum oleh Undang-Undang sebagai pembuat akta otentik. Semua pejabat lain yang memiliki wewenang sejenis, tidaklah memiliki kewenangan seluas kewenangan umum yang dimiliki oleh Notaris. Kewenangan pejabat lain hanya kewenangan tertentu dalam hal-hal yang dikecualikan oleh Undang-Undang, misalnya Akta-akta otentik yang dibuat oleh Pegawai Pencatatan Sipil dan Kependudukan. Oleh karena itu, apabila dalam suatu perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta otentik, maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta notaris. Pengecualian untuk hal ini adalah jika oleh undang-undang dinyatakan secara tegas, bahwa selain dari notaris juga pejabat umum lainnya turut berwenang atau sebagai satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk itu. Notaris sebagai seorang Pejabat Umum, diberi wewenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan (Rizkie et al., 2020).

Perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dimaksud haruslah yang ditetapkan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Salah satu akta otentik yang merupakan kewenangan notaris adalah Akta/Surat Keterangan Waris. UUJN tidak memberikan pengaturan yang tegas mengenai wewenang notaris dalam membuat Akta/Akta Pembagian Waris. Akan tetapi, pengaturan mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan Akta Keterangan dapat disimpulkan dari Pasal 15 ayat (3) UUJN yang berbunyi:

“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.” Selain itu dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga secara tegas diatur bahwa: “Balik nama sertifikat ke nama ahli waris harus dibuat berdasarkan Akta/Akta Pembagian Waris yang dibuat oleh Notaris.”

Pasal 15 ayat (2) UUJN dengan jelas memberikan suatu kewenangan kepada seorang notaris. Kewenangan notaris ini telah dijabarkan mengenai kegiatan-kegiatan apa saja yang dapat dilakukan oleh seorang notaris. Adapun berbagai kewenangan yang diberikan kepada notaris telah dijalankan oleh notaris sejak berdirinya notaris di Indonesia. Adapun permasalahan yang timbul yaitu ketika UUJN diundangkan oleh Pemerintah. Diundangkannya UUJN ini telah melahirkan permasalahan dalam mentafsirkan suatu materi dalam UUJN tersebut. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN telah menjadi suatu permasalahan sejak UUJN tersebut dikeluarkan. Pasal 15 ayat (2) UUJN yang memberikan notaris kewenangan dalam membuat akta pertanahan telah membuat kegelisahan di kalangan notaris dan PPAT. Kegelisahan ini terkait dengan apa yang telah diatur didalam PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT berwenang untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan pertanahan.

Kewenangan yang tercantum di dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN ini masih menjadi perdebatan antara Notaris dengan PPAT. Adapun PPAT menanggapi bahwa Notaris telah mengambil kewenangan yang seharusnya dimiliki oleh PPAT. Sedangkan Notaris menanggapi bahwa apa yang dilakukan oleh seorang Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbedaan pendapat antara dua profesi ini belum selesai sampai dengan saat ini. Adanya ketidakjelasan kewenangan yang diberikan oleh UUJN dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f ini harus dapat diselesaikan dengan cara merubah UUJN sebagai dasar dari kewenangan Notaris. Hal ini untuk memperjelas dan memberikan kejelasan mengenai kewenangan yang diperoleh Notaris.

Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut berdasar kepada Undang-Undang. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari PPAT sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris berdasarkan Undang Undang, dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada Notaris yang berwenang dalam pembuatan akta pertanahan. Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris merupakan akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik, karena akta tanah Notaris memenuhi unsur sebagai akta otentik, dan Notaris sendiri menurut UU Jabatan Notaris, berwenang untuk membuatnya. Namun dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk mengkonstantir suatu perbuatan hukum hak atas tanah antara para pihak ke dalam akta. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di BPN, karena dilihat dari konsideran UUJN, maka Notaris bukanlah partner kerja dari BPN dalam urusan pertanahan. Hal ini berbeda dengan yang ada dalam konsideran PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menegaskan bahwa PPAT merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

Namun beda halnya peralihan hak atas tanah dan rumah susun karena pewarisan. Dalam pembuatan Akta Pembagian Waris yang dibuat dihadapan notaris merupakan peristiwa hukum karena hal tersebut, seorang notaris menyusunnya berdasarkan keterangan pihak-pihak ahli waris serta dengan melakukan klarifikasi ke Daftar Pusat Wasiat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap kemungkinan adanya wasiat yang dapat berpengaruh dalam Akta Pembagian Waris yang akan dibuatnya tersebut.

Akta Pembagian Waris adalah suatu bentuk pembuktian dari ahli waris tentang kebenaran bahwa orang yang tepat dan berhak mewaris dari pewaris, yang didalam isinya menerangkan mengenai kedudukan ahli waris dan hubungan dengan pewaris serta dibuat dengan tujuan untuk membuktikan kesepakatan atas tanah ahli waris atau pewaris yang haknya belum dibalik namakan kepada seluruh ahli waris dan siapa-siapa yang merupakan ahli waris yang sah atas hak atas tanah tersebut yang telah terbuka menurut hukum lalu sepakat untuk menyerahkan dan dibaliknamakan hak tersebut kepada salah satu ahli waris.

Akta Pembagian Waris merupakan bukti kesepakatan seluruh ahli waris yaitu akta yang membuktikan bahwa yang disebutkan di dalam Akta Pembagian Waris tersebut adalah ahli waris dari pewaris tertentu yang disepakati menerima hak tersebut. Akta Pembagian Waris sebagai bentuk kesepakatan yang dibuat dihadapan notaris sebagai salah satu syarat untuk melakukan balik nama atas tanah yang diterima dan atas nama pewaris menjadi atas nama salah satu ahli waris.

Dengan demikian, maka Akta Pembagian Waris yang dibuat oleh Notaris merupakan akta otentik yang berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata. Dari segi pembuktian Akta Pembagian Waris dalam bentuk akta otentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Keterlibatan notaris dalam pelaksanaan hukum waris dapat dilihat dari ketentuan- ketentuan yang saat ini berlaku mengenai notaris. Ketentuan yang secara khusus mengenai notaris diatur dalam undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Undang-undang Jabatan Notaris dapat dikatakan sebagai amanat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama pada pasal 1868.

Notaris ikut bertanggung jawab dalam pembuatan Akta Pembagian waris. Maka, Melalui teori *fautes de services* dan prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, tanggung jawab terhadap Akta Pembagian Waris dibebankan kepada jabatan notaris selama Dalam penerapannya

kerugian yang timbul menyangkut aspek formalitas, Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan parapihak / penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan oleh notaris dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak dari Akta Pembagian Waris tersebut, dan tanggung jawab para pihak (ahli waris).

Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan / disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidak benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan Akta Pembagian Waris yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

### **Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Karena Pewarisan Dilakukan Dengan Kesepakatan Para Ahli Waris Dengan Akta Notaris**

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan terbagi menjadi peralihan hak untuk tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang sudah bersertipikat. Kemudian sertipikat akan dibalik nama atas nama bersama atau sertipikat akan diberikan kepada salah satu ahli waris atau sertipikat akan dipecah menjadi masing-masing atas nama ahli waris. Tanah yang bersertipikat jika menggunakan APW hanya dikenai pajak turun waris sementara itu, yang menggunakan APHB dikenai pajak ganda yaitu turun waris, PPh dan BPHTB. Pembebanan pajak pembuatan APW hanya dikenakan pajak turun waris, sementara itu mengenai pembuatan APHB dikenakan pajak ganda yaitu pajak turun waris, PPh dan BPHTB. Hambatannya klien yang tidak percaya dengan adanya pajak ganda, masih banyak masyarakat belum mengetahui pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah serta hambatan saat melakukan validasi BPHTB di kantor pajak.

Dapat diuraikan mengenai awal akta, badan akta (isi) dan akhir akta (penutup akta) dari Akta Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan yang dibuat di hadapan Notaris adalah sebagai berikut:

1. Awal Akta / Kepala Akta
  - a. Judul akta: Pembagian dan Penyerahan Hak Waris.
  - b. Nomor Akta: 01
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun.
  - d. Nama lengkap dan kedudukan Notaris: Notaris di Kota Medan.
2. Badan Akta atau Isi Akta
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan,
  - b. Jabatan Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan / atau orang yang mereka wakili, serta keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.
3. Premisse akta. Pada premis akta, disebutkan bahwapara penghadap tersebut (para ahli waris) bersama-sama berkehendak membagi harta warisan dari pewaris.
4. Isi akta.
  - Isi dari akta merupakan kesepakatan dalam pembagian warisan dengan cara damai berdasarkan kehendak bersama dari para ahli waris.
5. Akhir Akta.

Akta Pembagian Waris diatas yang dibuat Notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang di konstatir oleh Notaris, pada umumnya telah mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku yaitu UUJN Pasal 15 ayat 1 yaitu Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau

orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang serta ayat 2 huruf f membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan. Sehingga akta Akta Pembagian Waris sebagai dasar peristiwa hukum pewarisan dan kesepakatan Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya yang tercantum dalam pasal 1870 KUH Perdata.

## SIMPULAN

Kedudukan kesepakatan ahli waris dalam menyelesaikan pembagian warisan berupa hak atas tanah dan hak milik atas sarusun dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah waris dikualifikasikan sebagai dasar para ahli waris dalam pembuatan akta pembagian waris yang dibuat dihadapan notaris. Hal tersebut merupakan kesesuaian dari asas *Pacta Sunt Servanda* yang pelaksanaannya harus berdasar kehendak seluruh ahli waris selaku pemegang hak bersama yang menunjuk ke salah satu atau beberapa ahli waris untuk memiliki objek pembagian waris dan merupakan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut pada kantor pertanahan setempat

Kewenangan notaris dalam membuat akta pembagian waris yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun karena pewarisan yang tercantum di dalam Pasal 15 ayat 1 yaitu sebuah akta autentik yang dikehendaki oleh para pihak, ayat 2 huruf f dan ayat 3 jo pasal 42 PP 24 Tahun 1997 serta pasal 111 Ayat 5 PMA nomor 16 Tahun 2021, bahwa akta pembagian waris dimaksud di buat dihadapan Notaris sudah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun karena pewarisan dapat dilakukan dengan kesepakatan para ahli waris dengan akta notaris Dimana kesepakatan merupakan unsur terpenting dalam suatu perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata. Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak dapat mengenyampingkan apa yang diatur dalam ketentuan hukum waris sepanjang hal itu memenuhi unsur pasal 1338 dan tidak melanggar pasal 1321 KUH Perdata dan kesepakatan yang dibuat dengan akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna sebagai mana dimaksud dalam pasal 1870 KUH Perdata. Perbuatan hukum para pihak terkait pembagian waris dengan akta notaris sejalan dengan apa yang diatur dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arfianto, A. (2019). *Fungsi Notaris Dalam Memberikan Legalisasi Atas Akta Di Bawah Tangan*. Universitas Islam Indonesia.
- Arif Indra Perdana. (2014). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK PENGELOLAAN (HPL) ATAS TANAH DI PESISIR PANTAI TERKAIT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (Studi di PT. Pelindo I (Persero) Cabang Belawan). *Jurnal Mercatoria*, 7(1). <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Deni, M., Asmuni, A., & Erwinsyahbana, T. (2020). Perlindungan Hukum dan Hak Waris Istri Kedua dalam Perkawian Poligami Tanpa Izin. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 633–643. <https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.128>
- Efendi, J., Ibrahim, J., & Rijadi, P. (2016). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*.
- Fauzi, A., & Hardian, A. (2023). Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 1932–1943. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1530>
- Hanifah, I. (2018). *Perspektif Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Perdata Pekerja Rumah Tangga Dalam Penegakan Sistem Hukum Ketenagakerjaan Nasional*. Universitas Sumatera Utara.
- Martini, R., Limbong, D., & Isnaini, I. (2023). Kedudukan Hukum Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 di Kementerian Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 2029–2043. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1460>
- Mulyoto, P. (2012). Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai. *Cakrawala Media, Yogyakarta*.



- Parlindungan, A. P. (1978). *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Alumni.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-dasar hukum perikatan:(perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*. Mandar Maju.
- Priyono, E. A. (2018). Aspek Keadilan dalam Kontrak Bisnis di Indonesia (Kajian pada Perjanjian Waralaba). *Law Reform*, 14(1), 15–28.
- Prodjodikoro, W. (1984). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Sumur Bandung.
- Rizkie, A., Arifin, M., & Ramlan, R. (2020). Tanggung Jawab Notaris atas Pemalsuan yang Dilakukan oleh Klien dalam Proses Pembuatan Akta. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 583–596. <https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.129>
- Saragih, E. E., Mustamam, M., & Mukidi, M. (2019). KEDUDUKAN ANAK PEREMPUAN DALAM PEMBAGIAN HARTA WARISAN MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Medan No. 40/Pdt.G/2017/PA.Mdn). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(2), 307–317. <https://doi.org/10.34007/jehss.v2i2.92>
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan cet. IV Bandung: PT Citra Aditya Bakti*.
- Soejono, A., & Abdurrahman, H. (1999). *Metode penelitian suatu pemikiran dan penerapan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ulin Nuha, H. L. L. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018). *Indonesian Notary*, 3(4), 37.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Zulfikar, A. (2019). Kekuatan Hukum Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Kredit Mikro pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017. *Wajah Hukum*, 3(2), 110–120.
- Undang – Undang  
Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris  
Kitap Undang – Undang Hukum Perdata.  
Undang Undang Pokok-Pokok Agraria No. 5 Thahun 1960.  
Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah dan / Atau Bangunan Beserta Perubahannya.  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Undang - Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.  
Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan – Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.  
Peraturan Pemerintah (PP) No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.  
Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.  
Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.