

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HARTA WARIS (APHW) TERHADAP  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN  
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BREBES  
TESIS**



Oleh :

**ENDAH PERMATASARI**

NIM : 21302300209

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HARTA WARIS (APHW) TERHADAP  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HARTA WARIS (APHW) TERHADAP  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN  
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

TESIS

Oleh :

ENDAH PERMATASARI

NIM : 21302300209

## Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,

Dr. Hi. Peni Rinda Listyawati. S.H., M.Hum.

NIDN. 0618076001



**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HARTA WARIS TERHADAP  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN DI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES  
TESIS**

Oleh :

**ENDAH PERMATASARI, S.H**

NIM : 21302300209

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Pengaji  
Pada Tanggal, 29 Agustus 2025  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Pengaji  
Ketua,

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN : 0121117801

Anggota,

Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum.

NIDN : 0618076001

Anggota,

Dr. Dahmarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN : 8954100020

Mengetahui,  
Dekan Faakultas Hukum UNISSULA

PROGRAM MAGISTER  
KENOTARIATAN  
FHUNISSULA

Prof. Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ENDAH PERMATASARI, S.H**  
NIM : **21302300209**  
Program Studi : Magister Kenotariatan (S2)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA WARIS (APHW) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 10 Agustus 2025  
Yang membuat pernyataan



**UNISSU** | ENDAH PERMATASARI, S.H  
21302300209  
جامعة سلطان أبوجعيسية الإسلامية

## **PERSYARATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIYAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : ENDAH PERMATASARI, SH

NIM : 21302300209

Prpgram Studi : Magister Kenotariatan (S2)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul : **PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA WARIS (APHW) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES** dan menyutujuinya menjadi hak milik Universitas Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA).

Semarang, 10 Agustus 2025

Yang membuat Pernyataan



**ENDAH PERMATASARI,S.H  
21302300209**

## MOTTO

“Menuntut ilmu adalah takwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad.”

– Abu Hamid Al Ghazali

“Bermimpilah setinggi langit, jika jatuh, kamu akan jatuh di antara bintang-bintang.” – Soekarno



## **PERSEMBAHAN**

*Alhamdulillahirabbil 'alamin*, segala puji bagi Allah SWT berkat rahmat dan hidayat-Nya sehingga tugas akhir ini lancar hingga selesai. Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu proses penulisan tesis ini. Kupersembahkan karya kecil ini untuk:

1. Allah SWT pencipta seluruh alam semesta dan seisinya yang telah senantiasa melimpahkan nikmat sehat dan nikmat rizki kepada penulis.
2. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
3. Teman-teman yang telah memberi dukungan dan memberi semangat..
4. Civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan sepenuh hati selama menjalani proses perkuliahan.
5. Seluruh pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini. Walau tidak bisa ditulis satu-persatu tertulis, Insya Allah perbuatan menjadi amal baik, *aamiin*.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-karuniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul **“PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA WARIS TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK WARIS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES”**.

Dalam penulisan tesis ini merasa masih banyak kekurangan-kekurangan baik pada teknis penulisan maupun materi.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan baik material dan spiritual dari berbagai pihak.Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

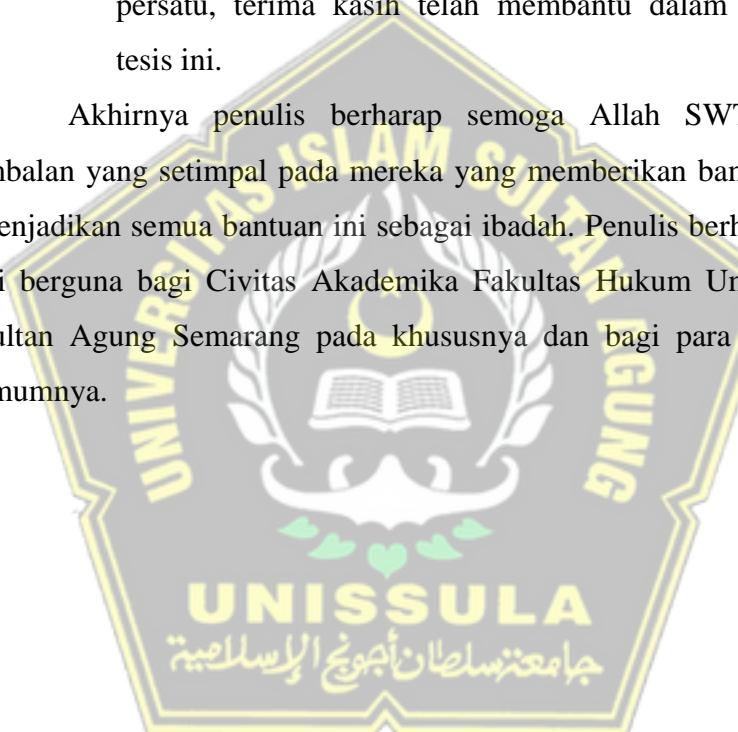
1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Magister Notariat Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik.
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas

Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan,kritik dan saran yang diberikan selama ini

8. Staff Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magsitet Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini.
9. Kepada semua pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu, terima kasih telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Allah SWT memberikan imbalan yang setimpal pada mereka yang memberikan bantuan dan dapat menjadikan semua bantuan ini sebagai ibadah. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Penulis



## **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas tentang peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Di lapangan, masalah pewarisan tanah sering memicu konflik antar ahli waris karena kurangnya pemahaman hukum, budaya lisan yang masih kuat, dan terbatasnya akses informasi. Di sinilah peran penting Notaris, bukan hanya sebagai pembuat akta, tapi juga sebagai pemberi edukasi hukum kepada masyarakat. Dengan bantuan Notaris, proses pewarisan bisa berlangsung tertib, sah, dan adil, sehingga potensi konflik bisa dikurangi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) sebagai dokumen penting dalam proses pewarisan tanah, memahami bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, serta mengkaji fungsi dan kedudukan APHW dalam mendukung proses pendaftaran tersebut agar berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan memadukan kajian normatif terhadap peraturan perundang-undangan dan praktik hukum di lapangan. Data penelitian terdiri dari data primer yang diperoleh melalui studi lapangan, serta data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan Undang-Undang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris berperan penting dalam pembuatan APHW sebagai bukti hukum yang sah, memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para ahli waris. Kendala utama yang dihadapi adalah belum adanya keseragaman sistem hukum waris di Indonesia serta terbatasnya kewenangan Notaris dalam beberapa sistem hukum. Meski begitu, APHW yang dibuat oleh Notaris terbukti dapat mempercepat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, mengurangi risiko sengketa, dan mendukung kepastian hukum sesuai prinsip good governance. Notaris berperan penting dalam pembuatan APHW untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa waris. Namun, pelaksanaannya masih terkendala perbedaan persepsi di lapangan, sehingga perlu sosialisasi lebih lanjut.

Kata kunci: Peran, Notaris, Akta, Harta Waris, Pendaftaran Pewarisan.

## **ABSTRACT**

*This study discusses the role of notaries in the preparation of the Deed of Inheritance Distribution (Akta Pembagian Harta Waris/APHW) in relation to the registration of inheritance-based land rights transfer at the Land Office of Brebes Regency. In practice, land inheritance issues often trigger conflicts among heirs due to limited legal understanding, the strong influence of oral traditions, and restricted access to legal information. This highlights the crucial role of notaries—not only as drafters of legal documents but also as legal educators for the community. With the involvement of notaries, the inheritance process can proceed in an orderly, lawful, and fair manner, reducing the potential for disputes.*

*The purpose of this research is to identify and analyze the role of notaries in preparing the APHW as an essential document in the land inheritance process, to understand the implementation of inheritance-based land rights registration at the Brebes Land Office, and to examine the function and legal standing of APHW in supporting this registration process in accordance with applicable laws. This research employs an empirical juridical method by combining normative analysis of statutory regulations with the study of legal practices in the field. The data used in this research consist of primary data, obtained through field studies, and secondary data, derived from literature reviews and statutory regulations.*

*The findings show that notaries play a vital role in drafting APHW as a valid legal instrument that ensures legal certainty and protection for heirs. The main challenges include the lack of uniformity in Indonesia's inheritance legal systems and the limited authority of notaries within certain legal traditions. Nevertheless, APHW prepared by a notary has proven effective in accelerating the registration process, minimizing disputes, and supporting legal certainty in line with good governance principles. While notaries significantly contribute to preventing inheritance disputes, implementation in the field still faces obstacles due to differing interpretations, indicating the need for broader legal socialization.*

**Keywords:** Role, Notary, Deed, Inherited Property, Inheritance Registration.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xii
<i>ABTRACK</i> .....	xii
DAFTAR ISI ..... جامعة سلطان العجمي	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11

E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori .....	18
G. Metode Penelitian.....	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Jenis dan Sumber Data .....	31
3. Metode Pengumpulan Data .....	31
4. Metode Analisis Data.....	32
H. Sistematika Penulisan.....	33
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>35</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	35
1. Pengertian Notaris .....	35
2. Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta.....	36
3. Tugas dan Wewenang Notaris.....	37
4. Tanggung Jawab dan Kewajiban Notaris.....	43
B. Tinjauan umum tentang akta.....	47
1. Pengertian Akta .....	47
2. Syarat Pembuatan Akta.....	49
3. Macam - Macam Akta.....	53
C. Tinjauan umum tentang waris.....	83

1. Pengertian Waris .....	83
2. Unsur-Unsur Hukum Waris .....	87
3. Hukum Waris dalam Buku II KUHPerdata .....	88
D. Tinjauan Umum Tentang Waris Dalam Perspektif Islam .....	98
1. Hukum Waris dalam Al-Qur'an .....	98
2. Warisan dalam Sistem Hukum Waris Islam .....	102
E. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan	102
1. Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan .....	102
2. Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan .....	107
3. Permohonan Dan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan .....	114
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	119
A. Bagaimana peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah .....	119
B. Bagaimana pelaksanaan terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes .....	134
BAB IV PENUTUP .....	158
A. Kesimpulan .....	158
B.Saran .....	159
DAFTAR PUSTAKA .....	161

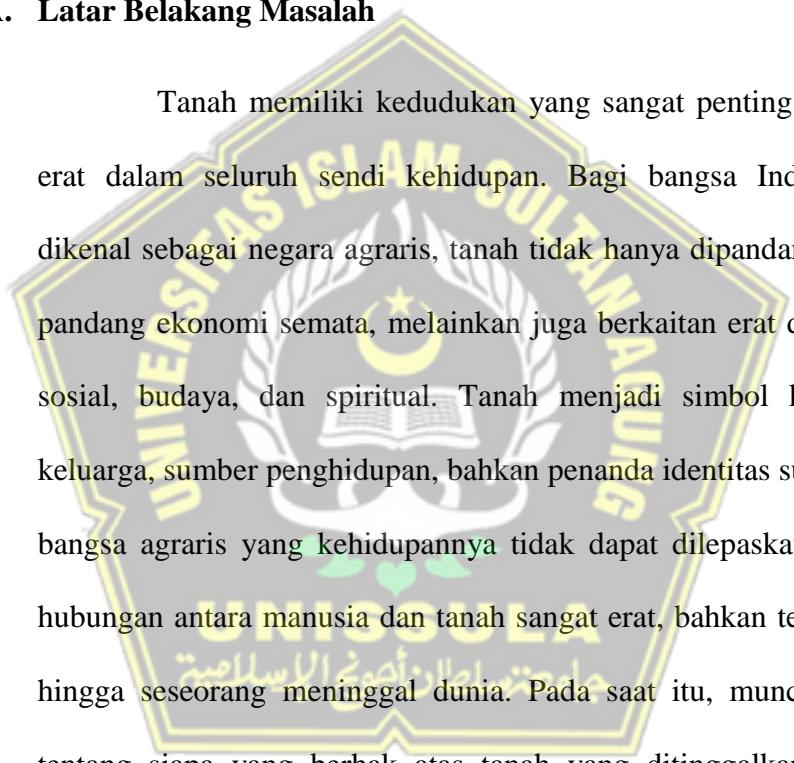
# **PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA**

## **PEMBAGIAN HARTA WARIS (APHW) TERHADAP**

### **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEWARISAN TANAH**

### **DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES**

#### **A. Latar Belakang Masalah**



Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dan melekat erat dalam seluruh sendi kehidupan. Bagi bangsa Indonesia yang dikenal sebagai negara agraris, tanah tidak hanya dipandang dari sudut pandang ekonomi semata, melainkan juga berkaitan erat dengan aspek sosial, budaya, dan spiritual. Tanah menjadi simbol keberlanjutan keluarga, sumber penghidupan, bahkan penanda identitas suatu. Sebagai bangsa agraris yang kehidupannya tidak dapat dilepaskan dari tanah, hubungan antara manusia dan tanah sangat erat, bahkan terus berlanjut hingga seseorang meninggal dunia. Pada saat itu, muncul persoalan tentang siapa yang berhak atas tanah yang ditinggalkan, atau yang dikenal sebagai warisan.<sup>1</sup>

Mewujudkan kemakmuran dan kemaslahatan rakyat dalam kemaslahatan tanah, perlu dijalankannya prosedur yang benar oleh negara. Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 menyatakan

---

<sup>1</sup> Desi Redhawati, Darmini Roza, 2025, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Keastian Hukum, *Elkasakti Legal Science Journal*, Vol 2 hal. 153. url:<https://journal.unespadang.ac.id/legal/article/view/409> . diakses 25 Mei 2024, pukul 08:30 WIB

bahwa “negara Indonesia adalah negara hukum”.<sup>2</sup> hal tersebut memiliki artian bahwa seluruh aspek kehidupan pada masyarakat bernegara harus berdasar pada hukum yang berlaku. Dengan hal tersebut hak-hak dari penguasa, pemilik pengguna dapat terlindungi.

Kepemilikan tanah dapat terjadi jika seseorang meninggal dunia dan kepemilikan harta berupa (tanah) diberikan kepada seseorang yang berhak menerimanya, hal tersebut sering disebut dengan warisan. Menurut Soerojo Wignjodipoero, “Warisan adalah soal apakah dan bagaimana perbedaan hak dan kewajiban yang terkait dengan harta milik seseorang pada saat kematian. Dunia akan berpaling kepada orang-orang lainnya yang masih hidup. Warisan merupakan sarana penyelesaian hubungan hukum dalam masyarakat yang kurang lebih terdapat kendala dalam kenyataannya kehidupan yang disebabkan oleh kematian manusia, dimana dalam kematian seseorang meninggalkan kekayaan”.<sup>3</sup>

Pewarisan menurut KUHPerdata (buku II, Pasal 830-1130), ketika seseorang meninggal, ahli waris mengantikan kedudukan pewaris dan mengurus harta yang ditinggalkan. Pewarisan terjadi jika ada pewaris yang meninggal, ahli waris yang hidup dan harta kekayaan yang di tinggalkan.<sup>4</sup> Pewarisan yaitu peralihan hak karena pewarisan

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3)

<sup>3</sup> Soerojo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta hal 34.

<sup>4</sup> Dedi Nur Hadi, 2024, “Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris”, *Jurnal Hukum Sasana Vol 10*, Iss. 2, hal. 192. url: <https://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/SASANA/article/view/2980>.

terjadi karena peristiwa hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris dan harta warisan atau harta peninggalan. Ahli waris adalah orang-orang yang berhak atas harta warisan atau harta peninggalan pewaris. Sedangkan harta warisan adalah segala hak dan kewajiban yang termasuk dalam lingkungan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia, jadi meliputi harta tidak bergerak, harta bergerak, harta yang berwujud, harta yang tidak berwujud, piutang-piutang, sura-surat berharga dan juga utang-utang maupun beban-beban lainnya. Adanya perkembangan hukum masalah pewarisan tersebut tentunya harus di perhatikan di dalam menentukan ahli waris yang berhak mewaris dalam hal terdapat seorang yang meninggal dunia. Penentuan ahli waris dapat dipenuhi secara musyawarah oleh para ahli waris tanpa melanggar prinsip kewarisan berlaku baginya.<sup>5</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang bERPENTINGAN dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang

---

diakses 08 Mei 2024, pukul 21:25 WIB

<sup>5</sup> Ella Emilia Rahmasari, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, dan Lego Karjoko, "Peran Notaris dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata di Indonesia", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 10, No. 1, 2022, hal. 34.

pembuatan akta itu tidak juga di tugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>6</sup> Pembagian waris dengan menggunakan akta notaris adalah sebagai suatu alternatif cara pembagian warisan selain menggunakan institusi pengadilan yang mana biasa dipergunakan oleh masyarakat Indonesia di dalam pembagian warisan.<sup>7</sup>

Pasal 15 ayat (1) UUJN menjelaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang: (a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang. (b) Masyarakat akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan. (c) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan. (d) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.(e) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta keterangan hak mewaris atau Akta Pembagian Harta Waris (APHW) diatur dalam pasal

---

<sup>6</sup> Muhammad Rafli, Muhammad Rinaldy Bima, Yuli Adha Hamzah, Peran Notaris dalam Pengatiran Hak Ahli Waris dalam Kasus Warisan Tanah dan Properti di Kepulauan Selayar, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, 2024, Vol 5, No 1, hal. 50.

<sup>7</sup> Styah Qodar Al-Haolandi, Danu Anindhitto Kuncoro Putro, Sukarmi, Peran Notaris Dalam Pembagian Warais Berdasarkan Hak Waris Barat Dengan Peran Pengadilan Agama Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Waris Islam, 2018, *Jurnal Akta*, Vol 5, No 1. hal.119.

111 ayat (1) huruf c angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, meskipun diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tetapi mengikat dan berlaku untuk Notaris. hal ini sesuai dengan bunyi pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau UUJN-P (Perubahan) yaitu: Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dilakukan agar ahli waris mendapatkan kepastian hukum terkait penguasaan hak atas tanah.<sup>9</sup> Meskipun sebenarnya pada saat meninggalnya seseorang maka secara langsung harta yang ditinggalkannya dikuasai oleh ahli waris. Untuk mengetahui siapa saja yang berhak menjadi ahli waris maka diperlukan surat keterangan waris. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, 2022, *Implementasi Peraturan Pendaftaran Tanah Waris oleh Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 1.

<sup>9</sup> Idham, 2019, Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat Dalam Perspektif Free Trade Zone (FTZ) di Kampung Tua, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, *Soematera Law Review*, Volume 2, No. 1.

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengaturan terkait peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak 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.

Mengatasi tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan yang berhak/berwenang membuat APHW sebagaimana yang telah dijelaskan, yang menimbulkan kerancuan dan berkesan diskriminatif dan dalam rangka perlunya kepastian hukum yang bersifat demokratis dan berkeadilan, maka harus segera dibuat peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut.

Melindungi hak ahli waris dan menjaga keteraturan administrasi tanah, pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan menjadi keharusan. Proses ini memastikan data terbaru dan memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik bagi pemegang hak maupun tanah itu sendiri. Pemerintah menerapkan prinsip publisitas untuk menginformasikan masyarakat tentang hak-hak tanah, serta prinsip

spesialitas untuk menentukan lokasi, batas, dan ukuran tanah melalui sistem pendaftaran dan kadaster.

Ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak tanah harus menerima perlindungan hukum preventif dari pemerintah. Perlindungan ini bertujuan mencegah pelanggaran dengan peraturan yang jelas, memberikan batasan kewajiban, serta memastikan kesesuaian dan keseimbangan dalam penerapannya. Tujuan utama dari Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 sesuai amanat UUPA dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat khususnya bagi ahli waris pemegang tunggal dalam proses peralihan hak melalui pewarisan. APHW yang dibuat oleh Notaris sebagai akta autentik diakui secara sah sebagai bukti dalam proses pendaftaran peralihan hak pewarisan pada Kantor Pertanahan, yang memberikan kejelasan dan perlindungan serta kepastian hukum terhadap ahli waris.

Prosedur yang ditetapkan dengan APHW ini dapat membantu dan mempercepat serta menyederhanakan proses pendaftaran yang telah disepakati untuk diserahkan kepada salah satu ahli waris sebagai pemegang tunggal tanpa perlu adanya proses balik nama waris terlebih dahulu, kemudian mengurangi birokrasi yang berbelit-belit, administrasi yang mudah, murah, cepat dan tidak membebani masyarakat serta meminimalkan potensi sengketa. Prosedur pendaftaran peralihan hak tanah melalui pewarisan dengan APHW berdasarkan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021

sebenarnya sudah sesuai dengan konsep *Good Governance*, sebagai akibatnya tujuan berasal pendaftaran tanah ini terealisasi menggunakan baik dengan adanya kepastian aturan dan agunan aturan bagi masyarakat. Konsekuensi aturan asal pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, sesuai akta pembagian hak waris, ialah bahwa secara materiil hak serta kewajiban pewaris yang telah meninggal dunia langsung berpindah pada pakar waris. Secara formil, setelah pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, ahli waris yang menerima hak secara resmi mendapatkan perlindungan hukum serta sertifikat sebagai bukti hak atas nama mereka. Sementara itu, ahli waris yang melepaskan haknya tidak lagi memiliki klaim atas tanah tersebut.

Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan Tanah berdasarkan APHW sudah bisa dilaksanakan di kantor Pertanahan Kabupaten Brebes berdasarkan Surat Edaran dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tentang pewarisan tahun 2023 tidak secara eksplisit tersedia. Namun, terdapat peraturan terkait penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah, termasuk sertifikat elektronik, yang dapat relevan. Proses pewarisan tanah umumnya melibatkan pemecahan sertifikat dengan bukti ahli waris seperti wasiat, putusan pengadilan, atau surat pernyataan ahli waris.

Namun demikian, realitas sosial menunjukkan bahwa persoalan pewarisan tanah bukan hanya persoalan hukum normatif,

melainkan juga persoalan yang sangat erat kaitannya dengan dinamika sosial masyarakat. Di banyak wilayah di Indonesia, termasuk di Kabupaten Brebes, persoalan pewarisan tanah seringkali menjadi pemicu konflik antar ahli waris, bahkan dapat berkembang menjadi konflik berkepanjangan di masyarakat. hal ini disebabkan masih kuatnya budaya lisan, minimnya pemahaman hukum, serta terbatasnya akses masyarakat terhadap informasi dan layanan hukum yang memadai.

Kesenjangan antara norma hukum yang ideal dengan praktik sosial yang terjadi di masyarakat inilah yang kemudian menjadi landasan sosiologis pentingnya peran Notaris dalam pembuatan APHW. Dengan kehadiran Notaris yang menjalankan fungsinya secara profesional dan berintegritas, masyarakat dapat memperoleh akses yang lebih mudah terhadap layanan hukum, khususnya dalam hal pewarisan tanah.

Selain itu, kehadiran Notaris juga berfungsi sebagai edukasi hukum, yang dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah secara sah dan tertib. Dengan demikian, potensi konflik dapat diminimalisir, hak-hak para ahli waris terlindungi, dan proses administrasi pertanahan dapat berjalan dengan baik sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Kesadaran hukum masyarakat memang tidak dapat dibangun dalam waktu singkat. Namun, dengan adanya sinergi antara perangkat hukum yang jelas,

peran aktif Notaris, serta peningkatan edukasi hukum, diharapkan ke depan persoalan pewarisan tanah di masyarakat, khususnya di Kabupaten Brebes, dapat diminimalisir. Dengan demikian, tujuan besar dari pengaturan pertanahan di Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945, yakni untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dapat benar-benar terwujud.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes”.

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah?
2. Bagaimana pelaksanaan terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran notaris dalam

- pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
  - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait Pendaftaran Pewarisan Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.
  - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
  - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini untuk menggabungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu/teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan di Bab tinjauan pustaka atau merupakan ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai *variable* yang di teliti.<sup>10</sup>

Pentingnya definisi adalah untuk menghindarkan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari satu istilah yang dipakai. Oleh karena itu, berdasarkan kerangka teori yang telah diuraikan diatas, dalam penulisan tesis ini diuraikan serangkaian definisi sebagai berikut :

### 1. Peran

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah "peran" diartikan sebagai serangkaian tindakan yang diharapkan dilakukan oleh seseorang dalam suatu lingkungan sosial tertentu, yang berkaitan dengan status atau kedudukannya dalam masyarakat.<sup>11</sup> Dengan kata lain, peran menunjukkan perilaku atau fungsi yang melekat pada individu sesuai dengan posisi sosial yang dimilikinya.

<sup>10</sup> *Kerangka Konsep dan Kerangka Teori*, 2022, diakses dari <https://example.com/kerangka-konsep-teori.pdf> pada tanggal 15 Juni 2025.

<sup>11</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2016, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Badan Bahasa Kemdikbud, Jakarta, hal. 912.

Peran adalah aspek dinamis dari kedudukan atau status.

Menurut Kozier Barbaraperan adalah seperangkat tingkah laku yang diharapkan oleh orang lain terhadap seseorang sesuai kedudukannya dalam, suatu *system*. Peran dipengaruhi oleh keadaan sosial baik dari dalam maupun dari luar dan bersifat stabil. Peran adalah bentuk dari perilaku yang diharapkan dari seorang pada situasi sosial tertentu. Peran adalah deskripsi sosial tentang siapa kita dan kita siapa. Peran menjadi bermakna ketika dikaitkan dengan orang lain, komunitas sosial atau politik.

Peran adalah kombinasi adalah posisi dan pengaruh.<sup>12</sup>

## 2. Notaris

Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris merupakan salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.<sup>13</sup>

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang. Jabatan Notaris, menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang

<sup>12</sup> Hawwa Hauro, 2021, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris yang Berkekuatan Hukum di Pengadilan Negeri Pekalongan*, Tesis, Kenotariatan, Fakultas Hukum, Unisula Semarang, hal. 8-9.

<sup>13</sup> Priyatna, Abdul Ghofur, *Keberadaan Hukum Kenotariatan di Indonesia*, [https://www.google.co.id/books/edition/KEBERADAAN\\_HUKUM\\_KENOTARIATAN\\_DI\\_INDONES/4E7OEAAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&pg=PA6](https://www.google.co.id/books/edition/KEBERADAAN_HUKUM_KENOTARIATAN_DI_INDONES/4E7OEAAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&pg=PA6), diakses tanggal 15 Juni 2025 pukul 21.15 WIB.

lainnya.<sup>14</sup>

### 3. Akta

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akta diartikan sebagai surat resmi yang dibuat menurut tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah.<sup>15</sup>

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Dalam Pasal 1867 *Burgelirlyk Wetboek* suatu akta dibagi menjadi 2 (dua) antara lain: surat dibawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*autentik*). Akta autentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris<sup>16</sup>

### 4. Pembagian Harta Waris

Dalam KBBI, warisan diartikan sebagai peninggalan (berupa harta benda) dari orang yang telah meninggal dunia.<sup>17</sup> Pembagian harta waris berarti proses membagi harta peninggalan pewaris kepada para ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum yang

---

<sup>14</sup> Oemar Moechthar, 2024, *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*, Kencana, Jakarta, hal 13.

<sup>15</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Op.Cit.*, hal. 27.

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Op.Cit.* hal. 1554.

berlaku.

Menurut hukum perdata, harta waris adalah keseluruhan hak dan kewajiban pewaris yang dapat dinilai dengan uang dan beralih kepada ahli warisnya setelah pewaris meninggal dunia. Harta waris mencakup harta bergerak, harta tidak bergerak, piutang, surat berharga, serta beban utang pewaris.<sup>18</sup>

Pembagian harta waris menurut Islam telah ditetapkan dalam Al-Qur'an surat An-Nisa yang mengatur bagian-bagian tertentu yang wajib diberikan kepada ahli waris. Menurut Ema Farida, pembagian harta waris dalam Islam bertujuan untuk menjaga keadilan dan menghindari sengketa dalam keluarga<sup>19</sup>.

Dalam praktik kenotariatan, pembagian harta waris dapat dituangkan ke dalam Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang dibuat oleh Notaris dan dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Pembagian Harta Waris dalam Islam merupakan harta yang diberikan dari orang yang telah meninggal kepada orang-orang terdekatnya seperti keluarga dan kerabat-kerabatnya. Pembagian harta waris dalam Islam diatur dalam Al-Qur'an, yaitu pada An-Nisa yang menyebutkan bahwa Pembagian harta waris dalam Islam telah ditetukan ada 6 tipe persentase pembagian harta waris, ada pihak yang mendapatkan setengah (1/2), seperempat (1/4),

---

<sup>18</sup> Suparman, Maman, 2015, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 71.

seperdelapan (1/8), dua per tiga (2/3), sepertiga (1/3), dan seperenam (1/6).<sup>19</sup>

##### 5. Pendaftaran Hak Pewarisan Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah "pendaftaran" diartikan sebagai proses, cara, atau perbuatan mendaftarkan; atau pencatatan ke dalam daftar resmi.<sup>20</sup> Definisi ini menunjukkan bahwa pendaftaran adalah suatu kegiatan administratif yang bertujuan untuk mencatatkan suatu peristiwa, hak, atau perbuatan ke dalam sistem administrasi resmi yang diakui secara hukum.

Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, pengertian pendaftaran tanah diatur secara jelas dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik maupun data yuridis, serta pemberian tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, termasuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Universitas Medan Area, "Tata Cara Pembagian Harta Warisan dalam Islam", diakses dari <https://hukum.uma.ac.id/2022/03/10/tata-cara-pembagian-harta-warisan-dalam-islam/> pada tanggal 14 Juni 2025, pukul 17.45 WIB.

<sup>20</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Op.Cit.* hal. 1061.

<sup>21</sup> Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 1.

Pendapat lain dikemukakan oleh Urip Santoso yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan proses hukum yang berfungsi memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan instrumen yang melindungi hak-hak atas tanah dari sengketa, penyerobotan, maupun pengalihan hak yang tidak sah.<sup>22</sup>

#### 6. Kantor Pertanahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kantor adalah tempat yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan administrasi, dan pertanahan adalah segala hal yang berkaitan dengan tanah.<sup>23</sup> Secara umum, Kantor Pertanahan adalah instansi pemerintah di tingkat kabupaten/kota yang bertanggung jawab dalam urusan administrasi pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melaksanakan pelayanan pertanahan, termasuk pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, dan pencatatan peralihan hak atas tanah.<sup>24</sup>

Menurut Urip Santoso, Kantor Pertanahan memiliki fungsi penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pendaftaran

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 83.

<sup>23</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Op.Cit.*, hal. 646.

<sup>24</sup> Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021*, 2025.

tanah, pengukuran, dan pengarsipan data pertanahan untuk menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>25</sup>

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, Kantor Pertanahan berperan dalam menerima permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang dilampiri dengan dokumen seperti Akta Pembagian Harta Waris (APHW), surat kematian, dan surat tanda bukti ahli waris.

#### F. Kerangka Teori

Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi panalaran.”<sup>26</sup> Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>27</sup> Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 100.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal.87

<sup>27</sup> Otje Salman dan anton F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, hal. 21.

hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum empiris.<sup>28</sup> Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

### 1. Teori Kepastian

#### Hukum

Menurut pendapat Radbruch hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat.<sup>29</sup>

Teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma, norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das solleen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku

<sup>28</sup> Achmad Ali, 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

<sup>29</sup> Heo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kasius, hal.13.

dalam masyarakat, baik dengan hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi Batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individunya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>30</sup>

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>31</sup> Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum.<sup>32</sup>

Menurut Maria S.W. Sumarjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang- undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuensi oleh sumber daya manusia pendukungnya”.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Habib Adjie, 2022, *Implementasi Peraturan Pendaftaran Tanah Waris oleh Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 1.

<sup>31</sup> Kurniawan, 2021, *Plea Bargaining Sebagai Pembaharuan Hukum Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Pustaka Aksara, Surabaya, hal. 25.

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu kepastian hukum, keadilan, daya guna dan kemanfaatan.<sup>34</sup> Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>35</sup>

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran

---

<sup>34</sup> Eldy Satria Noerdin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Deepublish Digital, Yogyakarta, hal. 17.

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

<sup>36</sup> Gramedia Literasi, *Teori Kepastian Hukum*, [https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/?srsltid=AfmBOoourg8i58gFVoZzcIIIApJZw0KGIfp1zdctC5vZEXhJxbfQ3\\_if](https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/?srsltid=AfmBOoourg8i58gFVoZzcIIIApJZw0KGIfp1zdctC5vZEXhJxbfQ3_if), diakses tanggal 14 Juni 2025, pukul 17.35 WIB.

serta dapat mudah dilaksanakan.

- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil.

Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.<sup>37</sup> Mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instanti penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk

---

<sup>37</sup> Ibid

dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Ibid

## 2. Teori Peran

Soerjono Soekanto memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai konsep peran dalam masyarakat. Menurut Soekanto, peran adalah aspek dinamis dari status yang diemban oleh seseorang.<sup>39</sup> Artinya, status adalah posisi atau kedudukan seseorang dalam masyarakat yang bersifat statis, sedangkan peran adalah perilaku atau tindakan yang diharapkan dan diwujudkan berdasarkan status tersebut.

Lebih lanjut, Soekanto menjelaskan bahwa peran memiliki dua dimensi utama, yaitu peran normatif dan peran aktual. Peran normatif adalah serangkaian hak dan kewajiban yang ditetapkan oleh norma sosial atau peraturan perundang-undangan dan seharusnya dijalankan oleh seseorang sesuai statusnya. Sedangkan peran aktual adalah implementasi nyata atau pelaksanaan peran tersebut dalam kehidupan sehari-hari.<sup>40</sup>

Menurut Soekanto, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara peran normatif dan peran aktual yang dikenal dengan istilah konflik peran atau ketidakefektifan peran. Misalnya, seorang Notaris secara normatif memiliki kewajiban untuk membantu masyarakat dalam proses pembuatan akta autentik, termasuk APHW, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, Notaris dapat saja menghadapi berbagai kendala, seperti ketidaktahuan

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto, 2014, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 212.

<sup>40</sup> *Ibid*

masyarakat, prosedur yang dianggap rumit, atau ketidakefektifan sistem birokrasi, sehingga peran aktual Notaris tidak berjalan optimal.<sup>41</sup>

Dengan demikian, teori peran Soerjono Soekanto memberikan landasan teoritis yang kuat untuk menganalisis bagaimana peran Notaris tidak hanya dilihat dari aspek normatifnya yang diatur dalam undang-undang, tetapi juga dari aspek empirisnya, yaitu bagaimana peran tersebut dijalankan secara nyata di tengah masyarakat, termasuk dalam proses pembuatan APHW dan kaitannya dengan pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah.<sup>42</sup>

### 3. Teori Kemanfaatan

Secara etimologi, *utilitarianisme* berasal dari kata latin “*Utilitas*,” yang berarti berguna, bermanfaat, dan menguntungkan. Secara konseptual, *utilitarianisme* mewakili doktrin etika yang lebih mengemukakan bahwa apa yang dianggap baik adalah yang bermanfaat, menguntungkan, dan menguntungkan sementara apa yang dianggap jahat atau tidak baik kurang bermanfaat, tidak memberikan manfaat, tidak memberikan manfaat, dan merugikan. Maka parameter penilaian lebih menekankan apakah perilaku dan tindakan baik atau buruk didasarkan pada kemanfaatan, dan keuntungan.<sup>43</sup>

Teori tersebut dikemukakan Jeremy Bentham terkait prinsip perundang-undangan atau esensi legislasi, dimana tujuan pembentukan

---

<sup>41</sup> *Ibid*

<sup>42</sup> *Ibid*

<sup>43</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung,Jakarta hal.49.

kerangka hukum oleh para pembuat undang-undang adalah kesejahteraan Bersama (*public welfare*). Sebagai pendukung Utilitarianisme Hukum, Jeremy Bentham mengistilahkan utilitas menjadi dasar prinsip etika dalam berbagai bidang studi hukum. Maka menurutnya, para legislator seharusnya membuat undang-udang, yang mencerminkan keadilan bagi setiap individu.<sup>44</sup>

Selain itu bahwa perundang-undangan seharusnya bertujuan untuk memaksimalkan kebahagiaan secara keseluruhan bagi sejumlah besar orang.<sup>45</sup> Gerakan utilitarianisme dianggap sebagai gerakan yang mengedepankan utilitas sebagai tujuan utama hukum. Apabila utilitas dimaknai kebahagiaan, dari berbagai perdebatan memunculkan pertanyaan apakah hukum dapat memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.<sup>46</sup>

Prinsip yang telah disampaikan dan dirumuskan diatas, menyatakan bahwa “kebahagiaan terbesar bagi jumlah terbesar,” menekankan bahwa hukum bertujuan untuk memaksimalkan kebahagiaan bagi mayoritas.<sup>47</sup> Gerakan utilitarianisme dianggap sebagai yang mengedepankan utilitas sebagai tujuan hukum. Sehingga dalam konteks tersebut utilitas dapat disejajarkan dengan kebahagiaan. Maka

---

<sup>44</sup> Ridwan halim A, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab* , Graha Indonesia, Bogor, hal 7.

<sup>45</sup> *Ibid*, hal.9.

<sup>46</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)* termasuk *Interprestasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 78.

<sup>47</sup> *Ibid*, hal 81.

hakikat pembentukan peraturan perundang-undangan oleh pembentukan seharusnya dimaksimalkan untuk kebahagiaan terbesar bagi masyarakat.

## G. Metode Penelitian

Peter Mahmud Marzuki, menyatakan bahwa : “Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.<sup>48</sup> Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.<sup>49</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu merupakan jenis penelitian yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat.<sup>50</sup> Jenis penelitian ini dipilih karena sesuai dengan fokus kajian yang akan dilakukan, yaitu menganalisis peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap proses pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam menyusun APHW sebagai dokumen autentik yang menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah warisan. Selain itu, penelitian

<sup>48</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 35.

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 57.

<sup>50</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada MediaGroup, Jakarta, hal.35.

ini juga diharapkan dapat mengungkap sejauh mana keberadaan APHW memberikan kepastian hukum, perlindungan bagi para ahli waris, serta efektivitasnya dalam menunjang kelancaran administrasi pertanahan di Brebes. Dengan demikian, penggunaan jenis penelitian ini dinilai paling tepat karena mampu menguraikan permasalahan secara mendalam dan sistematis sesuai dengan kebutuhan penelitian. Metode Pendekatan Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Kasus dan Perundangan.

a. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara “melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun diluar negeri”<sup>51</sup>. Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan dalam penelitian ini dengan menelaah berbagai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baik di Indonesia maupun di luar negeri, yang relevan dengan peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat melihat bagaimana praktik hukum dan pertimbangan hakim menempatkan posisi APHW sebagai alat bukti autentik serta menilai sejauh mana peran notaris berpengaruh terhadap kepastian hukum bagi para ahli waris. Analisis terhadap kasus-kasus tersebut juga memberikan gambaran konkret mengenai konsekuensi hukum apabila

---

<sup>51</sup> Suyanto, 2022, “Metode Penelitian Hukum”, Unigres press, Gresik, hal 124.

pembuatan APHW tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan maupun jika terjadi sengketa antar ahli waris. Dengan demikian, pendekatan kasus ini menjadi penting untuk menguji efektivitas dan validitas peran notaris dalam mendukung tertib administrasi pertanahan serta perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

b. Pendekatan undang-undang (*statute approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara “menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”<sup>52</sup>.

Metode Pendekatan yang penulis gunakan adalah pendekatan yuridis empiris berdasarkan pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum yang menempatkan hukum tidak hanya sebagai norma tertulis atau aturan formal, tetapi juga sebagai suatu perilaku atau fenomena sosial yang dapat diamati dalam kehidupan masyarakat sehari-hari.<sup>53</sup> Dengan kata lain, penelitian hukum empiris mengkaji hukum dalam artian sebagai sesuatu yang hidup (*living law*) di tengah masyarakat, bukan semata-mata teks atau rumusan pasal-pasal yang bersifat statis.

Lebih lanjut, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad menjelaskan bahwa dalam penelitian hukum empiris, kajian yang dilakukan dapat mencakup dua aspek utama, yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (*legal identification research*) dan penelitian terhadap efektivitas

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal. 123.

<sup>53</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34.

hukum (*legal effectiveness research*).<sup>54</sup>

Dalam konteks penelitian ini, pendekatan yuridis empiris menjadi relevan karena penulis tidak hanya ingin mengetahui bagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan mengatur peran Notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah, tetapi juga ingin mengkaji bagaimana ketentuan tersebut diimplementasikan dalam praktik di masyarakat, khususnya di Kabupaten Brebes.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengamati kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris, masyarakat, maupun Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembuatan APHW dan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pewarisan. hal ini sejalan dengan karakteristik penelitian hukum empiris yang tidak hanya berorientasi pada kajian doktrinal atau normatif, tetapi juga mengamati fakta-fakta sosial dan perilaku hukum dalam realitas masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, dalam penelitian ini penulis tidak hanya menganalisis ketentuan hukum yang mengatur peran Notaris dan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, tetapi juga melakukan observasi dan pengumpulan data di lapangan, seperti wawancara dengan Notaris, pejabat Kantor Pertanahan, serta masyarakat yang berkaitan dengan pewarisan tanah.

Dengan menggunakan pendekatan hukum empiris, diharapkan

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal 38

penelitian ini dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai permasalahan yang dihadapi dalam praktik pembuatan APHW dan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pewarisan, sekaligus memberikan solusi atau rekomendasi berdasarkan realitas hukum yang terjadi di masyarakat.

## 2. Jenis dan Sumber Data

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data Primer disebut juga data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Untuk mendapatkan data primer, peneliti harus mengumpulkannya secara langsung. Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi, wawancara, diskusi terfokus (*focus group discussion FGD*) dan penyerahan kuesioner.<sup>55</sup>
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada (penetili sebagai tangan kedua). Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti Biro Statistik (BPS), buku, laporan, jurnal, dan lain-lain.<sup>56</sup>

## 3. Metode Pengumpulan Data

- a. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka

---

<sup>55</sup> Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015, hal.68.

<sup>56</sup> Ibid.

mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>57</sup> Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancara merupakan sumber data utama. Sumber data utama dicatat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman *video/audio tapes*, pengambilan foto, atau film.<sup>58</sup>

- b. Observasi atau pengamatan adalah keseharian manusia dengan menggunakan panca indra mata sebagai alat bantu utamanya selain panca indra lainnya seperti telinga, penciuman, mulut, dan kulit. Karena itu, observasi adalah kemampuan seseorang untuk menggunakan pengamatannya melalui hasil kerja panca indra agar mendapatkan informasi yang dicari.<sup>59</sup>
- c. Foto menghasilkan data deskriptif yang cukup berharga dan sering digunakan untuk menelaah segi-segi subjektif dan hasilnya sering di analisis secara induktif. Ada dua kategori foto yang dapat dimanfaatkan dalam penelitian kualitatif, yaitu foto yang dihasilkan orang dan foto yang dihasilkan peneliti sendiri.<sup>60</sup>

#### 4. Metode Analisis Data

Analisis Data Kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang

---

<sup>57</sup> Cholid Nabuko,2015, *Metodologi Penelitian*, Bumi aksara, Jakarta, hal 83.

<sup>58</sup> Lexy J Moleong, 2019, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.157

<sup>59</sup> Burhan Bungin, 2007 *Penelitian kualitatif: komunikasi, ekonomi, kebijakan publik, dan ilmu sosial lainnya*, Kencana, Jakarta, hal.118.

<sup>60</sup> Lexy J Moleong, op.cit., hal. 160.

dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Dipihak lain, Analisis Data Kualitatif prosesnya berjalan sebagai berikut.

- a. Mencatat yang menghasilkan catatan lapangan, dengan hal itu diberi kode agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri.
- b. Mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, mensintesiskan, membuat ikhtisar, dan membuat indeksnya.
- c. Berpikir, dengan jalan membuat agar kategori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.<sup>61</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

### Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

### Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan umum tentang notaris, tinjauan umum tentang akta, tinjauan umum tentang waris, tinjauan umum tentang waris dalam perspektif Islam,

---

<sup>61</sup> Ibid, hal. 248.

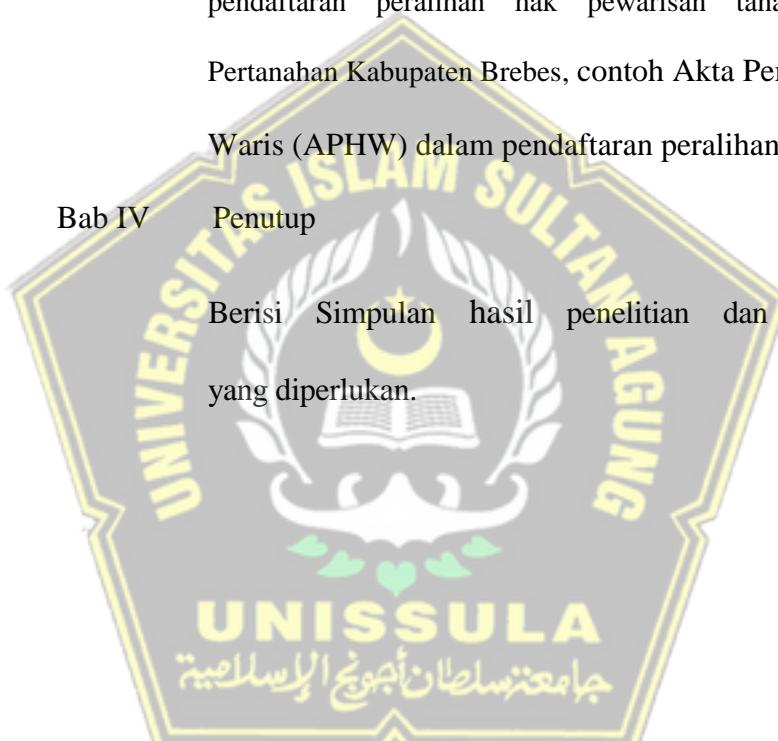
tinjauan umum tentang pendaftaran peralihan hak pewarisan.

### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah, pelaksanaan terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, contoh Akta Pembagian Harta Waris (APHW) dalam pendaftaran peralihan hak waris.

### Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris**

##### **1. Pengertian Notaris**

Notaris dalam sistem *Civil Law* yang diatur dalam Pasal 1 Ord, stbl. 1860 Nomor 3 tentang Jabatan Notaris di Indonesia mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian diterjemahkan oleh Soegondo Notodisoedo (1993) menyatakan bahwa pengertian Notaris adalah sebagai berikut:

*“ Notaris adalah pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal ini dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggallnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turusan-turunan) dan kutipab-kutipannya, semmuanya itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu atau dikhkususkan itu atau dikhkususkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.”*

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk

membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau Undang-undang lainnya.

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam aktanya adalah benar.<sup>62</sup>

## 2. Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta

Notaris merupakan lembaga yang ada dalam masyarakat dan timbul karena adanya kebutuhan anggota masyarakat yang melakukan suatu perbuatan hukum, yang menghendaki adanya suatu alat bukti tertulis jika ada sengketa atau permasalahan, agar dapat dijadikan bukti yang paling kuat dipengadilan.

Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk dijadikan sebagai alat bukti yang berdasarkan peraturan perundang-undangan

---

<sup>62</sup> Ngadino, 2021, *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Semarang, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, hal.3.

bahwa tindakan hukum tertentu wajib dibuat dalam bentuk akta otentik.<sup>63</sup>

### 3. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas pokok Notaris ialah membuat akta otentik. Adapun kata otentik itu berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian sempurna, disinilah letak arti penting dari seorang Notaris, bahwa Notaris karena Undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.<sup>64</sup>

Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya untuk membuat akta yang dimana diminta oleh para pihak yang menghadap kepadanya, maka Notaris harus memenuhi 4 (empat) unsur, yaitu :

1. Unsur Kebenaran.
2. Unsur Keabsahan.
3. Unsur Kelengkapan.
4. Unsur Kejelasan

Mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh menjalankan di daerah atau wilayah yang ditentukan

---

<sup>63</sup> Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal.91.

<sup>64</sup> Arief Rachman, 2011, <http://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>(Diakses pada tanggal 14 Juli 2025 pukul 07:48 WIB).

baginya dan hanya di dalam daerah atau wilayah hukum itu ia berwenang (Pasal 18 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris). Apabila Notaris membuat akta di luar wilayah hukumnya maka akta tersebut adalah tidak sah. Kewenangan Notaris meliputi empat hal, yaitu :

- a. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu. Notaris hanya berwenang membuat akta otentik bidang hukum perdata sepanjang bukan merupakan wewenang dari pejabat umum lain dan tidak berwenang membuat akta otentik di bidang hukum publik.
- b. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta ini dibuat, Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang, seperti yang tercantum dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Sesuai Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris tidak berwenang membuat akta di luar wilayah kedudukannya;
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti

atau dipecat dari jabatannya dan juga ia tidak boleh membuat akta selama ia memangku jabatannya.<sup>65</sup>

Kewenangan notaris terdapat dalam UUJN yang selanjutnya oleh Habib Adjie<sup>66</sup> dibagi menjadi 3 (tiga) ranah kewenangan yakni kewenangan umum (Pasal 15 Ayat (1) UUJN), kewenangan khusus kemudian (Pasal 15 Ayat (3) UUJN).

### 1. Kewenangan Umum Notaris

Kewenangan umum notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), Undang Undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kewenangan tersebut yakni: “Notaris bewenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang harus diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian hukum tanggal pembuatan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut di dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka dapat diambil 2 (dua)

---

<sup>65</sup>Abdul Ghofur Anshori, 2009, Op.Cit., hal.17.

<sup>66</sup>Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Op. Cit., hal. 78.

kesimpulan:

- a. Tugas notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>67</sup>
- b. Akta otentik sebagai akta yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi para pihak, sehingga dalam pembuktianya dapat berdiri sendiri dan tidak perlu mendapat bantuan dan tambahan dari alat bukti yang lain. Apabila ada pihak lawan dapat membuktikan akta tersebut tidak benar dengan akta otentik lainnya, maka kadar pembuktian akta otentik dapat berkurang, sehingga perlu mendapat bantuan alat bukti tambahan lainnya.

Konstruksi kesimpulan seperti tersebut diatas maka ketentuan yang terdapat dalam Pasal 50 KUHP yang berbunyi Tidaklah dapat di hukum, barang siapa melakukan suatu perbuatan untuk melaksanakan suatu perundangan, sehingga pasal tersebut dapat diterapkan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sepanjang tidak melanggar ketentuan yang terdapat dalam UUJN maupun pelanggaran terhadap aturan hukum lainnya.

---

<sup>67</sup> Habib Adjie, 2007, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Temaik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris*, Refika Aditama, Surabaya, hal.80.

## 2. Kewenangan Khusus Notaris

Kewenangan khusus notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris , kewenangan tersebut meliputi:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- b. Membuktikan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang.

### 3. Kewenangan Notaris Yang Akan Ditentukan Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan kewenangan yang akan muncul dan ditentukan bersadarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini, perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan, yang dimaksud batasan mengenai peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 Ayat (3), “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 Ayat (1) dan Ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Kewenangan ini dijadikan dasar bagi notaris apabila di kemudian hari lahir suatu peraturan perundang-undangan yang di dalamnya menentukan klausula yang mengharuskan menggunakan akta otentik. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hukum, maka akan semakin membuat masyarakat membutuhkan pembuktian yang sempurna untuk mengantisipasi dan/atau untuk menyelesaikan sengketa yang akan terjadi di kemudian hari. Kewenangan seperti ini akan muncul mengingat semakin dibutuhkannya akta otentik untuk dijadikan alat bukti yang sempurna dan mengikat.

#### **4. Tanggung Jawab dan Kewajiban Notaris**

Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dakesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris yang bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang disyaratkan oleh undang-undang. Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa:

*“Notaris, Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau pindahkan kepada pihak penyimpanan Protokol Notaris.”*

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil dibedakan menjadi empat poin, yaitu:

- a. Tanggungjawab Notaris terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peratauran Jabatan Notaris terhadap kebenaran material dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal 16,

Pengertian kewajiban menurut Kode Erik Notaris adalah sikap, perilaku perbuatan atau tindakan yang harus atau wajib dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga kenotariatan dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN Perubahan yang menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta dan penyimpanannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;

- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta proses terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasit menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2(dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditanda-tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;

n. Menerima magang calon Notaris.

Secara *epistemologis*, yang dimaksud kewajiban adalah “sesuatu yang harus diamalkan, dilakukan, keharusan”.<sup>69</sup> Sesuai ketentuan di dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (2) dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang Notaris wajib untuk mempunyai tempat kedudukan dan tempat tinggal yang sebenarnya dan tetap mengadakan kantor dan penyimpanan aktanya di tempat-tempat kedudukan yang ditunjukkan baginya. Selain itu, seorang Notaris wajib membuat daftar surat wasiat dan memberitahukan dalam waktu yang sesingkat-singkatnya kepada yang berkepentingan. Kewajiban Notaris lainnya adalah memberikan laporan setiap pengakuan anak yang dilahirkan diluar perkawinan yang dilakukan di hadapan mereka kepada Balai Harta Peninggalan.

Notaris juga wajib mencatat akta-akta di bawah tangan yang disahkan dan menyampaikan salinan yang sebenarnya diakui sah dari repertorium dan daftar-daftar lainnya dari akta-akta di bawah tangan yang disahkan dan menyampaikan salinan yang lampau. Sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jika selama tahun

---

<sup>69</sup> Ana Retnoningsih dan Suharso, 2006, Kamus Besar Bahasa Indonesia, CV. Widya Karya, Semarang, hal. 161.

yang lampau tidak ada pembuatan akta oleh Notaris maka Notaris yang bersangkutan dalam jangka waktu yang sama wajib menyampaikan sesuatu keterangan mengenai hal tersebut. Selain dari itu Notaris juga wajib memberikan bantuan secara cuma-cuma kepada mereka yang membutuhkan dan yang bersangkutan menyatakan ketidak-mampuannya sebagaimana bunyi Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan: “Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.”

## B. Tinjauan Umum Terhadap Akta

### 1. Pengertian Akta

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa.<sup>70</sup>

Akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus

---

<sup>70</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 124.

ditandatangani.<sup>71</sup> Ketentuan Pasal 1 ayat (7) dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berdasarkan bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Menurut Hasyim Soska<sup>72</sup> semua akta yang dibuat dihadapan Notaris dapat disebut sebagai akta otentik. Meskipun demikian, bukan berarti hanya Notaris yang berwenang membuat surat otentik. Ada pihak lain yang juga berwenang membuat akta otentik, yaitu kepolisian dan catatan sipil. Berdasarkan Kitab Undang-Undang dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Akta dihadapan Notaris. Akta otentik dapat membuat bagi pemegang/pemiliknya jika tersangkut kasus hukum.

Berdasarkan Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R), Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg) dan Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil) di tempat akta itu dibuat. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya Notaris mempunyai tugas untuk membuat akta otentik bagi masyarakat yang membutuhkan, akta otentik yang dibuat oleh

---

<sup>71</sup> Sukbakti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke XVIII, PT. Intermesa, Jakarta, hal.178.

<sup>72</sup> Hasyim Soska, 2011, <http://phasyimsoska.blogspot.com/2011/09/akta-otentik.html>,(Diakses pada tanggal 14 Juli 2025 pukul 08:12 WIB).

Notaris adalah merupakan suatu pembuktian yang sempurna yang melahirkan suatu kepastian hukum apabila sewaktu-waktu terjadi perselisihan diantara para pihak yang membuat dan membutuhkan akta tersebut.

## 2. Syarat Pembuatan Akta

Suatu akta notaris selain merupakan sumber untuk otentisitas, akta notaris juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta notaris yang bersangkutan, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. Apabila akta notaris hanya membuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, maka akta itu dinamakan akta verbal atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Salah satu contoh akta pejabat adalah akta berita acara yang dianut oleh notaris dari suatu rapat pemegang saham dari suatu perseroan terbatas. Apabila suatu akta selain memuat catatan tentang apa yang disaksikan atau alami oleh Notaris juga memuat tentang apa yang diperjanjikan atau dialami oleh Notaris juga memuat tentang apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang menghadap pada notaris, maka akta itu dinamakan “akta partij”.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Mengenai bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN adalah akta tersebut terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta adalah bagian

yang mengandung unsur autentik, artinya apa yang teracantum dalam kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau tidak.

- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut.

Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta disebut bukti adalah:

- a. Surat itu harus ditanda-tangani.

Keharusan ditanda-tangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1874 KUHPerdata.

- b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan.

Jadi surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan, dan peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

- c. Surat itu diperuntukan sebagai alat bukti.

Jadi surat itu memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti.

Berdasarkan Pasal 23 ketentuan aturan Bea Materai Tahun 1921 ditentukan antara lain: bahwa semua tanda yang ditanda-tangani yang diperbuat sebagai buktinya perbuatan kenyataan atau keadaan yang

bersifat hukum perdata dikenakan bea materai tetap sebesar Rp. 25,-.

Oleh karena itu surat yang akan dijadikan alat pembuktia di pengadilan harus ditempel bea materai secukupnya (sekarang sebesar Rp,10.000,).

Di dalam pasal 1868 KUHPerdata dapat ditentukan adanya beberapa unsur akta, antara lain:

- a. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
- b. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya<sup>73</sup>

Unsur penting yang ada atau yang terdapat dalam pembuatan akta itu adalah kesengajaan membuat akta dan penandatanganan. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka akta itu harus ditanda-tangani, keharusan penanda-tanganan ini terdapat dalam pasal 1869 KUPPerdata. Pasal 1869 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakapnya pegawai yang dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditanda-tangani oleh para pihak.

Seperti halnya tanda tangan, dalam masyarakat umum

---

<sup>73</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, cetakan kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 42.

sering dijumpai sidik jari digunakan untuk mengidentifikasi seseorang. Sidik jari digunakan sebagai pengganti tanda tangan seseorang yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya, baik karena tidak dapat menulis (buta huruf) maupun karena cacat tangannya atau lumpuh.<sup>74</sup> Dalam hal ini biasanya tanda tangan akan diganti dengan sidik jari. Dalam prakteknya dan kebiasaan tidak disebut sidik jari melainkan hanya cap jempol.<sup>75</sup> Dalam Pasal 1874 ayat (2) KUHPerdata dikatakan bahwa dengan penandatangan sepucuk surat di bawah tangan dipersamakan dengan satu cap jempol, dibubuh suatu pernyataan yang bertanggal dari seseorang notaris atau seorang pejabat lain yang di tunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya bahwa setelah cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya bahwa isinya akan telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pejabat tadi. Dengan demikian undang-undang menetapkan cap jempol dipersamakan dengan suatu tanda tangan apabila diletakkan di atas suatu akta di hadapan notaris atau pejabat lainnya, yang mengenal orang yang menghadap itu atau telah diperkenalkan.

---

<sup>74</sup> Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 198.

<sup>75</sup> Ibid.

### **3. Macam-Macam Akta**

Dalam Pasal 1 angka (7) UU No. 30 Th. 2004 Jo UU No. 2 Th 2014 tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa akta notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, sehingga ada dua macam akta notaris yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat di hadapan notaris. Namun dalam ketentuan Pasal 1867 KUHPerdata menentukan bahwa:

*“pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”*

Menurut bentuknya sendiri akta dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, berikut akan dijelaskan secara rinci mengenai akta otentik dan akta dibawah tangan.

#### **1. Akta Otentik**

KUHPerdata dijelaskan mengenai akta otentik yaitu terdapat dalam Pasal 1868 “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg dijelaskan bahwa “akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan

bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berbubuhan langsung dengan perihal pada akta itu.”<sup>76</sup>

Adapun syarat yang harus digunakan untuk memenuhi sehingga dapat dikatakan sebagai akta otentik, antara lain:

- a. Bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Akta otentik adalah keharusan membuatnya di hadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*);
- c. Bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat dimana akta tersebut dibuat.<sup>77</sup>

Akta otentik mempunyai ciri-ciri, yaitu:<sup>78</sup>

1. Suatu akta dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan buku atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditanda-tangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal,

<sup>76</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal.42.

<sup>77</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat, Serbi-Serbi Praktek Notariat, Op.Cit, hal. 10-11.

<sup>78</sup> Habib Adjie, Op.Cit, hal 120.

tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya c, 1 data di mana dapat diketahui mengenai hal - hal tersebut).

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.

Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Dalam Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Akta yang dibuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh notaris (sebagai pejabat umum).<sup>79</sup>

Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris maksudnya adalah yang membuat para pihak dan disaksikan oleh pejabat tersebut. Akta ini berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan pihak lain itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan Notaris agar

---

<sup>79</sup> G.H.S. Lumben Tobing, Pengaturan Jabatan Notaris, Op.Cit. hal51.

keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh Notaris di dalam suatu akta otentik, akta yang sedemikian ini dinamakan akta yang dibuat di hadapa Notaris.<sup>80</sup>

## 2. Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi akta ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian akta di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat dan ditanda-tangani oleh orang-orang atau pihak-pihak yang dimaksudkan sebagai alat bukti. Akta di bawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya.<sup>81</sup> Dalam hal apabila para pihak atau dikuatkan oleh alat bukti surat atau perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda-tangannya, tidak menyangkal isinya dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.<sup>82</sup> Pasal 1875 KUHPerdata menyatakan bahwa “*suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut Undang-Undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menanda-tanganinya serta para ahli*

---

<sup>80</sup> *Ibid*, hal.51.

<sup>81</sup> Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak, Dan Aqad*, Mocomedia, Yogyakarta, hal.26-27.

<sup>82</sup> R Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

*warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi: jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan”.*

Akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian dengan memenuhi syarat formil dan materiil yaitu mencakup : (a) Dibuat secara sepihak atau terbentuk partai (sekurang-kurangnya dua pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang; (b) Ditanda-tangani oleh pembuat atau para pihak yang membuatnya; (c ) Isi dan tanda tangan diakui.<sup>83</sup>

Lebih lanjut M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa akta di bawah tangan yang sudah memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, juga mempunyai minimal pembuktian “mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain dan dengan demikian pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian”. Terhadap akta dibawah tangan terhadap 2 (dua) faktor yang mengubah dan mengurangi nilai minimal kekuatan pembuktian yang apabila terhadap diajukan bukti lawan atau isi dan tanda tangan diingkari

---

<sup>83</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 546.

atau tidak diakui pihak lawan.<sup>84</sup>

Akta di bawah tangan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis sebagai berikut:

- a. Akta di bawah tangan ketika para pihak menanda-tangani perjanjian atau kontrak tersebut sama sekali tidak melibatkan pejabat umum. Perjanjian atau kontrak tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Jadi, apabila perjanjian/kontrak tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak tersebut atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut mempunyai kewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan. Contohnya, A ingin menyewa sebuah bangunan kepada B, mereka membuat sendiri perjanjian sewanya, kemudian A dan B menandatangani perjanjian tersebut di atas materai. hal inilah yang disebut dengan perjanjian di bawah tangan.
- b. Akta di bawah tangan yang di daftar (*waarmeken*) oleh Notaris atau pejabatnya berwenang. Pengertian didaftar oleh Notaris atau pejabat yang berwenang di sini adalah bahwa perjanjian atau kontrak yang telah ditanda-tangani oleh para pihak pada hari dan tanggal sebagaimana yang dicantumkan dalam perjanjian atau kontrak tersebut dibukukan atau dicatat di dalam sebuah buku yang memang khusus dibuat untuk

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hal. 547.

keperluan tersebut oleh Notaris atau pejabat yang berwenang. Penandatanganan perjanjian atau kontrak dilakukan oleh para pihak tidak dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang. Jadi, tujuan dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang adalah bahwa Notaris atau pejabat yang berwenang menjamin tentang kebenaran adanya perjanjian atau kontrak yang telah dibuat para pihak dan benar-benar didaftarkan atau dibukukan. Di dalam praktek sehari-hari, perjanjian atau kontrak yang didaftar atau dibukukan ini disebut dengan waarmeking. Contohnya, X dan Y membuat perjanjian kerja sama dibidang pariwisata. Setelah dibuat perjanjiannya sesuai dengan kesepakatan X dan Y, perjanjian tersebut ditanda-tangani oleh X dan Y di atas materai. Keesokan harinya barulah X dan Y pergi ke kantor Notaris membawa surat perjanjian kerja sama tersebut untuk di daftarkan di Kantor Notaris dan oleh Notaris dicatat perjanjiannya (sifat perjanjiannya), tanggal perjanjian tersebut serta pihak-pihak yang menanda-tangani perjanjian tersebut lalu perjanjian itu dibubuh kata-kata telah didaftar dan diberi nomor serta tanda tangan Notaris.

- c. Akta di bawah tangan dan dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris atau pejabat yang berwenang (dalam praktek biasa disebut dengan legalisasi). Dalam hal ini, perjanjian atau kontrak yang telah dibuat oleh para pihak harus ditanda-tangani di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang dengan tujuan sebagai berikut:
  - a) Menjamin kebenaran tentang pihak-pihak yang tercantum dalam

perjanjian atau kontrak tersebut adalah benar-benar yang menandatangi perjanjian atau kontrak. Dengan kata lain Notaris atau pejabat yang berwenang menjamin kebenaran dan keabsahan tanda tangan para pihak yang membuat perjanjian atau kontrak tersebut. Contohnya yaitu di dalam perjanjian sewa-menyewa ruko antara X selaku pemilik ruko dan Y selaku orang yang mau menyewa ruko maka yang menanda-tangani akta sewa-menyewa adalah benar-benar X dan Y.

- b) Menjamin bahwa tanggal saat dilakukannya penanda-tanganan perjanjian atau kontrak oleh para pihak sama dengan tanggal yang dicantumkan atau tertulis dalam perjanjian atau kontrak tersebut.

#### 4. Jenis -Jenis Akta

Ada 2 (dua) golongan atau jenis akta notaris, yaitu : (1) akta pejabat atau disebut *ambtelijk acte* atau dengan kata lain akta ini dibuat oleh notaris, (2) akta para pihak atau disebut *partij acte* atau dengan kata lain akta ini dibuat di hadapan notaris.

##### 1. Akta Pejabat (*ambtelijk acte*)

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat dan apa yang dilakukan. Jadi inisiatifnya berasal dari pejabat itu sendiri dan bukan dari orang yang namanya tercantum dalam akta itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya berita acara yang dibuat

kepolisian atau panitera pengganti dalam persidangan.<sup>85</sup>

## 2. Akta Para Pihak (*partij acte*)

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak yang berkepentingan. Jadi meskipun yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang, tetapi inisiatifnya berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai contoh dapat disebutkan akta notariil tentang jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain.<sup>86</sup>

Di dalam semua akta ini notaris sendiri menerangkan atau memberikan dalam jabatanya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain. Di dalam akta pihak ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta tersebut, di samping akta pejabat dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta. Adapun sifat-sifat dari 2 (dua macam akta tersebut adalah sebagai berikut:

1. Akta pejabat masih sah dipakai sebagai alat bukti apabila ada satu atau lebih diantara pihak tidak menanda-tangani dan notaris menyebutkan dalam akta tersebut apa penyebab mereka tidak menanda-tangani akta tersebut;

---

<sup>85</sup> R.Soeroso, perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum, Op.Cit. hal.8-9.

<sup>86</sup> *Ibid.*

2. Akta partij tidak berlaku sebagai alat bukti apabila salah satu pihak tidak menanda-tangani akta karena hal tersebut dapat kecuali apabila alasan tidak menanda-tangani itu adalah alasan yang kuat seperti tidak bisa ditulis menulis (biasanya dengan cap jempol) atau tangannya sakit dan lain sebagainya, alasan seperti ini harus di cantumkan dengan jelas oleh notaris dalam akta yang bersangkutan.<sup>87</sup>

### 5. Fungsi Akta

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting dalam perbuatan hukum yaitu sebagai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*) dan fungsi formil (*formalitas causa*).

#### 1. Fungsi Sebagai Alat Bukti

Sejak awal akta dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari apabila ada persengketaan antara pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta memiliki sifat tertulis yang artinya akta ini dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian di sidang pengadilan. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal atau keterangan-keterangan yang ada dalam akta harus diakui oleh hakim, artinya disini akta dianggap benar selama tidak pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran yang sebaliknya. Akta di bawah tangan juga dapat menjadi alat bukti yang sempurna seperti

---

<sup>87</sup> G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Op.Cit. hal.52-53.

akta otentik apabila akta di bawah tangan itu diakui oleh para pihak yang dibuatnya, ini tertulis dalam Vide Pasal 1875 KUHPerdata yang berbunyi:

*“akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak di pakai”*

## 2. Fungsi Formil

Akta sebagai fungsi formil mempunyai arti yaitu bahwa suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap apabila dibuatkan suatu akta, jadi akta berfungsi untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh perbuatan hukum yang perlu dituangkan dalam suatu akta adalah perbuatan hukum yang dituliskan dalam pasal 1767 KUHPerdata mengenai perjanjian utang-piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 1767 KUHPerdata, disyaratkan adanya akta di bawah tangan.

## 6. Susunan dan Isi Akta Notaris

Susunan pada akta notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, mengenai bentuk dan sifat akta notaris,

yang berisi:

- a. Awal akta atau kepala akta yang memuat antara lain : judul akta, nomor akta, bulan, tahun, nama lengkap tempat dan tempat kedudukan notaris.
- b. Badan akta yang memuat antar lain:
  - 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarga-negaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mewakili;
  - 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - 3) Isi akta yang merupakan kehendak ataupun keinginan dari pihak yang berkepentingan dan;
  - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- c. Akhir atau penutup akta yang memuat antara lain :
  - 1) Uraian tentang pembacaan akta;
  - 2) Uraian tentang penanda-tanganan dan tempat penanda-tanganan atau penerjemah akta apabila ada;
  - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan , kedudukan dan tempat tinggal tiap saksi akta, dan ;
  - 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, dan penggantian.

Pada umumnya akta notaris sendiri terdiri dari 3 (tiga) bagian penting,  
yaitu:

a) Komparisi :

Yang menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris dan tempat kedudukannya, nama dari penghadapnya, jabatan dan tempat tinggalnya, dan disertai oleh keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa orang lain, yang harus disebutkan juga ialah jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

b) Badan dari akta

Yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.

c) Penutup

Uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.

## 7. Pihak-Pihak dalam Akta Notaris

Pihak-pihak dalam pembuatan akta terdiri dari pejabat yang berwenang yakni : Notaris, para pihak (penghadap), saksi-saksi dan penerjemah resmi/tersumpah.

## 1.Para Pihak (Penghadap)

Para pihak atau penghadap Notaris tidak dijelaskan pengertiannya dalam UUJN / UUJN-P namun apabila ditinjau dari ketentuan menimbang UUJN / UUJN-P huruf (a) (b) dan (c) setiap orang yang memerlukan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam bentuk alat bukti tertulis mengenai perjanjian, perbuatan, penetapan, peristiwa hukum yang hanya dapat dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum.

Syarat penghadap menurut Pasal 39 UUJN anta lain:

- Minimal berusia 18 tahun atau sudah menikah.
- Cakap melakukan perbuatan hukum
- Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal atau diperkenalkan oleh 2(dua) penghadap lainnya.
- Pengenalan tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam akta.

Cara yang dapat dilakukan untuk menjadi pihak atau penghadap dalam akta notaris adalah:

- a. Kehadiran Sendiri

Pihak yang berkepentingan hadir dan bertindak untuk diri sendiri:

- ia dalam akta yang bersangkutan dengan jalan menandatanganinya memberikan suatu keterangan, atau
- dalam akta itu dinyatakan adanya suatu perbuatan hukum

yang dilakukan untuk dirinya sendiri dan untuk mana ia menghendaki akta itu menjadi bukti

- dalam akta itu dinyatakan bahwa ia meminta untuk dibuatkan akta itu bagi kepentingannya sendiri.

b. Melalui atau dengan perantaraan kuasa

Yang bersangkutan dapat mewakilkan dengan perantaraan orang lain baik dengan kuasa lisan atau tertulis, dalam hal demikian yang mewakili adalah pihak dalam kedudukannya selaku kuasa, sedang yang diwakili adalah pihak melalui atau dengan perantaraan kuasa

c. Dalam jabatan atau kedudukan

Jika seseorang bertindak bukan untuk dirinya sendiri tetapi untuk orang lain, seperti:

1. Orang tua menjalankan kekuasaan orang tua atas anak-anak yang belum dewasa
2. Wali yang mewakili anak yang di bawah perwaliannya
3. Kurator/pengampuan direksi dari suatu Perseroan Terbatas
4. Pengurus dari perkumpulan atau Yayasan

2. Saksi-Saksi

Dalam saksi akta dikenal adanya 2 (dua) saksi, yakni saksi instrumentair atau *instrumentaire getuigen* adalah saksi yang mengetahui semua aspek formalitas pembuatan akta yang dilakukan di kantor/di hadapan Notaris saksi instrumentair

seharusnya karyawan Notaris yang ditempatkan pada akhir akta. Saksi fakta adalah saksi yang dibawa sendiri oleh para penghadap yang namanya dicantumkan pada sebelum akhir akta.<sup>88</sup>

### 3. Penerjemah Resmi

Dijelaskan pada penjelasan Pasal 43 angka (4) UUJN-P penerjemah resmi dalam hal ini adalah penerjemah tersumpah yang bersertifikat dan terdaftar atau menggunakan staf kedaulatan.

Penerjemah resmi atau penerjemah tersumpah merupakan istilah yang sama untuk suatu profesi yang sama namun diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, Dan Pemberhentian Penerjemahan Tersumpah ditentukan bahwa istilah yang tepat untuk itu adalah Penerjemah Tersumpah. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, Dan Pemberhentian Penerjemah Tersumpah, bahwa “Penerjemah Tersumpah adalah orang atau individu yang mempunyai keahlian dalam melakukan terjemahan, yang telah diangkat sumpah oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum dan hak asasi manusia dan terdaftar pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di

---

<sup>88</sup> Habib adjie, 2015, *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris Dan PPAT*, Edisi Kabupaten Bandung, Bandung, hal. 195-196.

bidang hukum dan hak asasi manusia”.

Dalam menjalankan tugasnya berdasarkan Pasal 2 angka (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2006 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, Dan Pemberhentian Penerjemah Tersumpah, bahwa Penerjemah Tersumpah dalam menjalankan profesi wajib :

- a. Menjunjung tinggi nilai Ketuhanan Yang Maha Esa
- b. Menjunjung tinggi harkat dan martabat Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- c. Menjunjung tinggi moral dan etika yang berlaku di masyarakat; dan
- d. Mematuhi hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Profesi Penerjemah Tersumpah bertanggung jawab dalam kebenaran dan kualitas terjemahnya yang dinyatakan dalam Pasal 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, Dan Pemberhentian Penerjemah Tersumpah, yakni “Dalam menjalankan profesi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, penerjemah tersumpah harus bertanggung jawab penuh atas kebenaran dan kualitas hasil terjemahnya. Kewenangan terjemah tersumpah juga dinyatakan dalam UUJN-P Pasal 43 Ayat (5) yakni apabila Notaris tidak mampu menerjemahkan atau menjelaskan maka dibantu oleh Penerjemah Tersumpah.

Peran Penerjemah Tersumpah dalam membuat akta berbahasa asing adalah wajib yang jika tidak menggunakan jasa penerjemah tersumpah dalam membuat akta terancam terdegradasi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan sesuai Pasal 44 Ayat (5) UUJN-P.

Sebelum menejalankan jabatanya Penerjemah Tersumpah wajib mengucapkan janji yang dilakukan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah, lafal sumpah atau janji dinyatakan dalam Pasal 11 angka (4) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, Dan Pemberhentian Penerjemah Tersumpah, yaitu :

*“Saya bersumpah/berjanji”*

*Bahwa saya, untuk diangkat sebagai Penerjemah Tersumpah, dari Bahasa, akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia dan Pancasila. Bahwa saya akan menaati menurut kebenaran yang sesungguhnya, menerjemahkan surat-surat yang diberikan kepada saya, tanpa menambah maupun mengurangi maksudnya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak serta tidak akan mengumumkan segala itu, yang harus dirahasiakan dalam tugas saya. Bahwa saya untuk diangkat sebagai Penerjemah ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan*

*nama atau detail apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”*

#### 4. Saksi dalam Akta Notaris

Terminologi saksi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut: (1) orang yang melihat atau mengetahui sendiri suatu peristiwa (kejadian); (2) orang yang dimintai hadir pada suatu peristiwa untuk mengetahuinya agar suatu ketika apabila diperlukan dapat memberikan keterangan yang membenarkan bahwa peristiwa untuk mengetahuinya agar suatu ketika apabila diperlukan dapat memberikan keterangan yang membenarkan bahwa peristiwa itu sungguh-sungguh terjadi; (3) orang yang memberikan pendakwa; (4) keterangan (bukti pernyataan) yang diberikan oleh orang melihat atau mengetahui; (5) bukti kebenaran; atau (6) orang yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan dan peradilan tentang suatu perkara pidana yang didengarnya, dilihatnya atau dialaminya sendiri.<sup>89</sup>

Keberadaan saksi di Indonesia diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yakni Pasal 164 sampai Pasal 172 Bab kesembilan HIR stb. 1941 Nomor 44, yang mengatur tentang saksi dalam suatu pemeriksaan perkara dalam proses persidangan

---

<sup>89</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 864.

untuk perkara perdata yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri.

Selain itu terdapat pula dalam Rbg. Stb. 1927 No. 227 tentang saksi pada bab keempat tentang tata cara mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama menjadi wewenang Pengadilan Negeri serta Bab kelima tentang bukti dalam perkara perdata. Selanjutnya tentang saksi juga diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku keempat Bab ketiga tentang pembuktian dan saksi Pasal 1895, 1902, dan Pasal 1904 sampai 1912 KUHPerdata.

Dalam buku keempat bab ke satu Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan bahwa keterangan saksi adalah alat bukti yang sah.<sup>90</sup>

Sebagai alat bukti yang sah, saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis atau tanda tangan, yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri (*waarnemen*), baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu kejadian.<sup>91</sup>

Suatu peresmian akta notaris mengharuskan adanya 2 (dua) orang saksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I jo Pasal 40 Ayat (1) UUJN. Namun pada dasarnya dalam UUJN tidak mengatur tentang jenis-jenis saksi yang diharuskan tersebut. Pengertian saksi yang ada di dalam lembaga Notaris terdapat 2 (dua) Janis yaitu Saksi *Attesterend* dan Saksi *Instrumenter*.

Saksi *Attesterend* atau saksi pengenal, yakni saksi yang

<sup>90</sup> Pasal 1866, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetbook), diterjemahkan oleh R.Subekti, 2004, Pradnya Paramita, Jakarta.

<sup>91</sup> G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, erlangga, Jakarta, hal. 168.

memperkenalkan penghadap kepada Notaris dikarenakan penghadap tersebut tidak bisa dikenal oleh notaris atau dikarenakan tidak memiliki identitas atau notaris atau dekarenakan tidak memiliki identitas atau Notaris meragukan identitasnya, maka Notaris minta diperkenalkan oleh saksi attesterend Pengenalan penghadap tersebut harus dinyatakan dalam akta.<sup>92</sup> Untuk seorang penghadap yang tidak dikenal maka syaratkan ada satu orang saksi attesterend, sedangkan bila terdapat lebih dari 2 (dua) orang penghadap, maka mereka dapat saling memperkenalkan kepada Notaris. Dengan demikian, dalam salah satu atap *verlidjen* yaitu pada saat penandatanganan akta, seorang saksi attesterend tidak diharuskan mananda-tangannya tidak ada larangan untuk hal tersebut.

Saksi instrumenter adalah saksi dalam akta Notaris yang merupakan para saksi yang ikut serta di dalam pembuatan terjadinya akta.<sup>93</sup> Para saksi ikut serta di dalam pembuatan terjadinya akta (*instrument*) itu dan itulah sebabnya dinamakan saksi instrumenter (*instrumentaire getuigen*) dengan jalan membubuhkan tanda tangan memberikan kesaksian tentang kebenaran adanya dilakukan dan dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang, yang disebutkan dalam akta

---

<sup>92</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Op.Cit, hal. 666-667.

<sup>93</sup> G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Perturan Jabatan Notaris*, Op.Cit, hal. 168

itu dan yang disaksikan oleh para saksi.<sup>94</sup>

Syarat-syarat untuk menjadi saksi instrumenter diatur dalam suatu peraturan tersendiri, yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan *Staatblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris tersebut telah jelas diatur mengenai saksi instrumenter. Di dalam Pasal 40 UUJN tersebut telah jelas diatur mengenai saksi dalam peresmian dan pembuatan akta notaris yang berupa persyaratan bagi para saksi.

Adapun ketentuan yang diatur dalam Pasal 40 UUJN, untuk menjadi saksi diantaranya sebagai berikut:

- a. Saksi paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;

Dalam Pasal 40 ayat (2) UUJN dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan dewasa adalah telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah. Seseorang yang akan menjadi saksi harus sudah dewasa. Dewasa dalam hal ini adalah sudah berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, ketentuan tentang usia dewasa ini diatur dalam Pasal 40 ayat (2) huruf (a) UUJN.

Usia dewasa yang ditentukan dalam UUJN tersebut selaras dengan ketentuan dalam KUHPerdata. Namun demikian,

---

<sup>94</sup> *Ibid.*

batas usia menurut KUHPerdata untuk menjadi saksi harus sudah dewasa usia 15 (lima belas) tahun. Pada intinya kedua Undang-Undang tersebut memiliki ketentuan yang sama untuk menjadi saksi, yakni sudah dewasa. Tetapi untuk menjadi saksi dalam peresmian akta, dewasa diartikan berumur 18 (delapan belas) tahun atau lebih atau sudah menikah. Dengan demikian apabila akta notaris terjadi masalah dan dibawa ke dalam persidangan, maka saksi yang terdapat di dalam akta yang bermasalah tersebut tidak jadi hambatan untuk menjadi saksi dalam peradilan, oleh karena usia seorang saksi dalam peradilan cukup berusia 15 ( lima belas) tahun.

- b. Cakap melakukan perbuatan hukum.

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk menjadi saksi, kecuali Undang-Undang menyatakan orang tersebut tidak cakap untuk menjadi saksi. Dalam hal peresmian akta untuk menjadi saksi juga harus memiliki kecakapan. Menurut Pasal 40 ayat (2) huruf b UUJN, untuk menjadi saksi notaris, seseorang harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dan menurut Pasal 1909 KUHPerdata, saksi tersebut wajib untuk memberi kesaksianya. Namun demikian seseorang yang memiliki kecakapan untuk menjadi saksi.

Perlu diuraikan orang-orang yang tidak cakap menjadi saksi, dalam arti di luar ketentuan orang-orang yang tidak cakap

menjadi saksi adalah cakap menjadi saksi. Dalam Pasal 40 ayat (2) UUJN tidak disebutkan dengan tegas para saksi yang tidak cakap, namun tersirat ketidak-cakapan orang menjadi saksi dari Pasal 40 ayat (2) huruf e UUJN tersebut. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa orang yang tidak cakap menjadi saksi adalah orang yang mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

c. Mengerti Bahasa yang digunakan dalam akta;

Dalam ketentuan Pasal 40 ayat (2) huruf c UUJN menyebutkan bahwa salah satu syarat untuk menjadi saksi notaris adalah harus mengerti Bahasa yang digunakan dalam akta. Artinya saksi harus mengerti bahasa yang ada dalam akta agar dapat mengerti juga pembacaan akta yang akan dilakukan oleh notaris yang berisi kehendak para pihak yang menghadap pada Notaris.

Bahasa dalam pembuatan akta notaris digunakan Bahasa Indonesia. Bahasa Indonesia yang dimaksud dalam akta adalah Bahasa Indonesia yang baku.<sup>95</sup> Apabila notaris tidak bisa menjelaskan atau menerjemahkannya, akta itu diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Penerjemah

---

<sup>95</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Penjelasan Pasal 43.

resmi yang dimaksud adalah penerjemah yang disumpah. Kemudian jika pihak yang berkepentingan menghendaki bahasa lain dan dipahami oleh Notaris maka akta dapat dibuat dalam bahasa lain tersebut sepanjang saksi juga memahami bahasa tersebut. Sehingga sewaktu akta dibacakan, yang merupakan kewajiban notaris, bisa dipahami oleh saksi.

- d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf;

Segera setelah selesai dibacakan oleh Notaris, namun akta notaris harus dibubuh tanda tangan oleh para penghadap. Selain itu juga ditanda-tangani oleh Notaris dan para saksi pada akhir akta tersebut. Dari kalimat tersebut dengan jelas dapat diketahui bahwa pembacaan dan penanda-tanganan akta merupakan suatu perbuatan yang tidak terbagi-bagi dengan suatu hubungan yang tidak terpisah-pisah. Dengan perkataan lain, tidak diperkenankan bahwa penghadap yang satu menandatangani akta itu pada hari ini dan penghadap lainnya pada esok harinya. Penanda tanganan akta oleh para penghadap termasuk dalam yang dinamakan “velijden van de akte” (pembacaan dan penanda-tanganan akta).

Apabila penanda-tanganan akta itu dilakukan pada hari yang berlainan, maka tentunya pembacaan dan penanda-tanganannya itu dilakukan pada hari-hari yang berlainan pula dan dengan demikian akta itu harus pula mempunyai lebih dari

satu tanggal, hal mana bertentangan dengan bunyi Pasal 28 Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “segera setelah akta dibacakan”. Persyaratan mana tidak memungkinkan adanya dua tanggal.<sup>96</sup> Akta itu juga harus ditanda-tangani oleh penerjemah apabila di dalam pembuatan akta tersebut harus ada penerjemah.<sup>97</sup> Dan jika dalam suatu pembuatan akta terdapat saksi pengenal (asttesterend) maka saksi pengenal tidak diwajibkan untuk menanda tangani akta, akan tetapi apabila saksi pengenal tidak diwajibkan untuk menanda-tangani akta, akan tetapi apabila saksi pengenal menghendaki untuk menanda-tangani akta itu, maka untuk tidak terdapat keberatan,<sup>98</sup> Sedangkan saksi instrumentair atau saksi dari karyawan notaris wajib menanda -tangani akta tersebut.<sup>99</sup>

Seorang saksi termasuk saksi instrumenter mempunyai hak sebagai saksi yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban:

- a. Memperoleh perlindungan atas keamanan pribadi, keluarga, dan kesaksian yang akan, sedang atau telah diberikannya; Perlindungan semacam ini merupakan perlindungan utama yang diperlukan oleh saksi, apabila perlu saksi harus

<sup>96</sup> G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Op.Cit., hal. 168.

<sup>97</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 44ayat (3)

<sup>98</sup> G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Op.Cit., hal. 204.

<sup>99</sup> *Ibid.*

ditempatkan dalam suatu lokasi yang dirahasiakan dari siapapun untuk menjamin agar saksi aman.

- b. Ikut serta dalam proses memilih dan menentukan bentuk perlindungan dan dukungan keamanan;
- c. Memberikan keterangan tanpa tekanan;
- d. Mendapat penerjemah; Hak ini diberikan kepada saksi yang tidak lancar berbahasa Indonesia untuk memperlancar persidangan.
- e. Bebas dari pertanyaan yang menjerat;
- f. Mendapatkan informasi mengenai perkembangan kasus;

Seringkali saksi hanya berperan dalam pemberian kesaksian di pengadilan , tetapi saksi tidak mengetahui perkembangan kasus yang bersangkutan. Oleh karena itu, sudah seharusnya informasi mengenai perkembangan kasus diberikan kepada saksi.

- g. Mendapat informasi mengenai putusan pengadilan;

Informasi ini penting untuk diketahui saksi sebagai tanda penghargaan atas kesediaan saksi dalam proses peradilan tersebut.

- h. Mengetahui dalam hal terpidana dibebaskan;

Kekuatan saksi akan adanya balas dendam dari terdakwa cukup beralasan dan saksi berhak diberitahu apabila seorang terpidana yang dihukum penjara akan dibebaskan.

- i. Mendapatkan tempat kediaman baru;

Dalam berbagai kasus, terutama menyangkut kejahatan terorganisasi, saksi dapat terancam walaupun terdakwa sudah dihukum. Dalam kasus-kasus tertentu, saksi diberi identitas baru.

- j. Mendapatkan tempat kediaman baru;

Apabila keamanan saksi sudah mengkhawatirkan, pemberian tempat baru pada saksi harus dipertimbangkan agar saksi dapat meneruskan kehidupannya tanpa ketakutan. Yang dimaksud dengan “tempat kediaman baru” adalah tempat tertentu yang bersifat sementara dan dianggap aman .

- k. Memperoleh penggantian biaya transportasi sesuai kebutuhan;

Saksi yang tidak mampu membiayai dirinya untuk mendatangi lokasi, perlu mendapat bantuan biaya dari negara.

- l. Mendapat nasihat hukum;

Yang dimaksud dengan “nasihat hukum” adalah nasihat hukum yang diperlukan oleh saksi apabila diperlukan. Dan/ atau

- m. Memperoleh bantuan biaya hidup sementara sampai batas waktu perlindungan berakhir;

Yang dimaksud dengan “biaya hidup sementara” adalah

biaya hidup yang sesuai dengan situasi yang dihadapi pada waktu itu, misalnya biaya makan sehari-hari.<sup>100</sup>

Saksi *instrumenter* harus cakap bertindak dalam hukum, mengerti bahasa akta, tidak boleh ada hubungan keluarga dekat dalam arti garis ke atas dan ke bawah tanpa batas dan garis ke samping sampai derajat ketiga baik dengan Notaris ataupun dengan para penghadap.<sup>101</sup> Dalam praktek sekarang ini yang menjadi saksi instrumenter adalah karyawan Notaris sendiri.<sup>102</sup>

Dalam Peraturan Jabatan Notaris seorang saksi instrumenter mempunyai tugas atau kewajiban sebagai berikut:

- a. Dalam akta partij, saksi instrumenter harus hadir pada pembuatan akta, dalam arti pembacaan dan penandatangan (*verleijden*) dari akta itu.

Dalam kehadiran mereka tersebut, mereka dapat memberi kesaksian bahwa benar telah dipenuhi formalitas-formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang, yakni bahwa sebelum ditanda-tangani oleh para pihak, akta tersebut telah terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris kepada para pihak, kemudian ditanda-tangani oleh para

<sup>100</sup> Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban, pasal 5 angka (1) beserta penjelasan Undang-Undang tersebut.

<sup>101</sup> Sutrisno, 2007, *Komentar UU Jabatan Notari Buku II*, Medan, hal 37.

<sup>102</sup> Khairulnas, "Nilai Keberadaan Saksi Dalam Akta Notaris", Majalah Renvoi (Maret 2014), hal. 89.

pihak, semuanya dilakukan di hadapan para saksi instrumenter tersebut.

b. Saksi Instrumenter turut menanda-tangani akta tersebut.

Dari sifat kedudukannya sebagai saksi, maka para saksi turut mendengarkan pembacaan dari akta itu, juga menyaksikan perbuatan atau kenyataan yang dikonstantir itu dan penandatanganan dari akta itu.

Dalam pada itu saksi tidak perlu harus mengerti apa yang dibacakan itu dan juga bagi mereka tidak ada kewajiban untuk menyimpan isi dari akta itu dalam ingatnya.

Peran saksi instrumenter dalam setiap pembuatan akta Notaris tetap diperlukan. Karena alat bukti juga dapat membantu posisi seorang Notaris menjadi aman dalam hak akta yang dibuat oleh Notaris diperkarakan oleh salah satu pihak dalam akta atau pihak ketiga.<sup>103</sup>

Sebagai saksi dalam akta Notaris, saksi instrumenter mempunyai tanggung jawab yang cukup besar, terutama dalam peresmian suatu akta Notaris. Seorang saksi instrumenter harus hadir dalam peresmian suatu akta Notaris. Dalam hal ini, tanggung jawab saksi instrumenter adalah menyaksikan apakah suatu akta Notaris tersebut telah dilakukan penyusunan, pembacaan dan penanda-tanganan

---

<sup>103</sup> G.HS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Op.Cit., hal. 170.

para pihak di hadapan Notaris, sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang sebagai syarat otentitas suatu akta.<sup>104</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Waris

#### 1. Pengertian Waris

Warisan adalah perkara yang penting bagi kehidupan Anda. Tidak hanya untuk diri pribadi, melainkan juga untuk anak cucu Anda kelak. Meskipun penting, seringkali perihal warisan ini menimbulkan berbagai permasalahan. Tidak heran, banyak juga orang yang putus tali persaudaraannya karena hak warisan. Permasalahan utamanya biasanya karena perbedaan pendapat mengenai kesetaraan dan keadilan. Meskipun aturan dan perhitungannya cukup rumit.

Menurut pakar hukum Indonesia, Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah pewaris meninggal dunia, dan cara-cara berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain atau ahli waris. Meskipun pengertian hukum waris tidak tercantum dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata KUH Perdata, namun tata cara pengaturan hukum waris tersebut diatur oleh KUH Perdata. Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa

---

<sup>104</sup> *Ibid.*

besar bagian masing-masing.

Menurut Soepomo, Hukum waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (immateriele goederen) dari suatu angkatan manusia (generatie) kepada turunannya." Proses ini telah mulai pada waktu orang tua masih hidup. Proses tersebut tidak menjadi "akuut" oleh sebab orang tua meninggal dunia. Meninggalnya bapak atau ibu adalah suatu peristiwa yang penting bagi proses itu, akan tetapi tidak mempengaruhi secara radikal proses penerusan dan pengoperan harta benda dan harta bukan benda tersebut.<sup>105</sup>

R. Santoso Pudjosubroto mengemukakan Yang dimaksud dengan hukum warisan adalah hukum yang mengatur apakah dan bagaimanakah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang harta benda seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.

Hukum waris adalah kumpulan-kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang

---

<sup>105</sup> Eman Rohmawan, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2005), hal. 1

memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.<sup>106</sup>

Berdasarkan pengertian warisan seperti yang telah dikatakan di atas, Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., memperlihatkan tiga unsur, yaitu:

- a. seorang yang meninggalkan warisan (erflater), yang pada wafatnya meninggalkan kekayaan;
- b. seorang atau beberapa orang ahli waris (erfenaam), yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan itu;
- c. harta warisan (nalatenschap), yaitu wujud kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli waris itu.

Unsur ke-1 meninggalkan persoalan, bagaimana dan sampai di mana hubungan seorang peninggal warisan dengan kekayaannya dipengaruhi oleh sifat lingkungan kekeluargaan, di mana si peninggal warisan berada. Unsur ke-2 meninggalkan persoalan, bagaimana dan sampai di mana harus ada tali kekeluargaan antara peninggal warisan dan ahli waris, agar kekayaan si peninggal warisan dapat beralih kepada si ahli waris. Unsur ke-3 menimbulkan persoalan, bagaimana dan sampai di mana wujud kekayaan yang beralih itu dipengaruhi oleh sifat

---

<sup>106</sup> Ibid

lingkungan kekeluargaan, di mana si peninggal warisan dan si ahli waris bersama-sama berada.

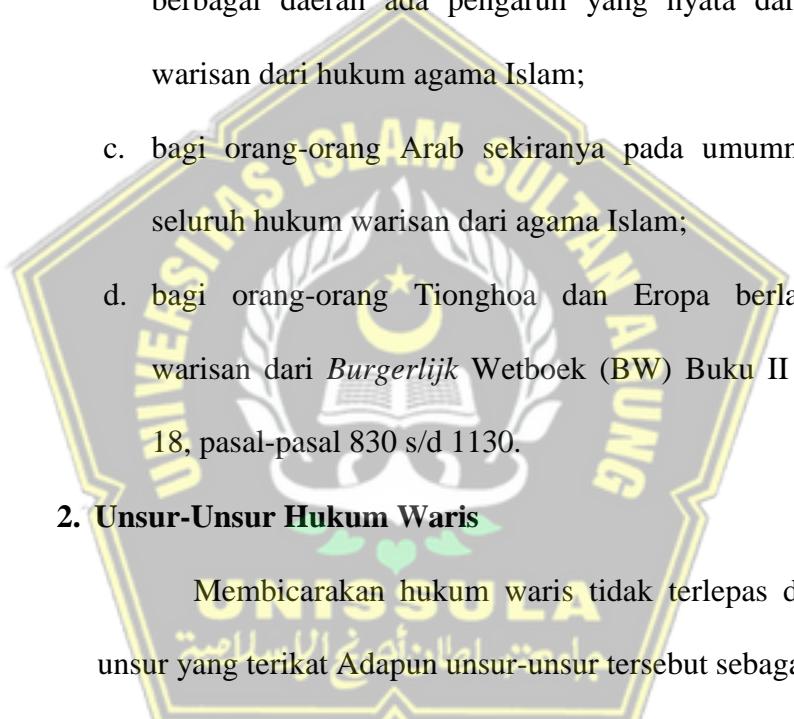
Hukum waris menurut para sarjana pada pokoknya adalah peraturan yang mengatur “perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lain”. Intinya adalah “peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaannya” yang berwujud perpindahan kekayaan si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik dalam hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga. Oleh karena itu berbicara tentang masalah pewarisan apabila terdapat:

- a. Ada orang yang meninggal;
- b. Ada harta yang ditinggalkan dan;
- c. Ada ahli waris.

Maka dengan demikian, oleh karena tiap-tiap masyarakat di dunia ini mempunyai macam-macam sifat kekeluargaan, dapatlah dikatakan bahwa sifat warisan dalam suatu masyarakat tertentu adalah berhubungan erat dengan sifat kekeluargaan serta pengaruhnya pada kekayaan dalam masyarakat itu, sehingga hukum waris yang berlaku di Indonesia untuk para Warga Negara Indonesia, ialah bahwa:<sup>107</sup>

---

<sup>107</sup> *Ibid*, hal. 12

- 
- a. bagi orang-orang Indonesia asli pada pokoknya berlakulah hukum adat, yang seperti telah dikatakan, berbeda dalam perbagai daerah dan yang ada hubungan rapat dengan tiga macam sifat kekeluargaan tersebut di atas, yaitu sifat kebapakan, sifat keibuan, dan sifat kebapak-ibuan;
  - b. bagi orang-orang Indonesia asli yang beragama Islam di berbagai daerah ada pengaruh yang nyata dari peraturan warisan dari hukum agama Islam;
  - c. bagi orang-orang Arab sekiranya pada umumnya berlaku seluruh hukum warisan dari agama Islam;
  - d. bagi orang-orang Tionghoa dan Eropa berlaku hukum warisan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Buku II titel 12 s/d 18, pasal-pasal 830 s/d 1130.

## 2. Unsur-Unsur Hukum Waris

Membicarakan hukum waris tidak terlepas dari beberapa unsur yang terikat Adapun unsur-unsur tersebut sebagai berikut:

### a. Pewaris

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia atau orang yang memberikan warisan disebut pewaris. Biasanya pewaris melimpahkan baik harta maupun kewajibannya atau hutang kepada orang lain atau ahli waris.

### b. Ahli Waris

Ahli waris adalah orang yang menerima warisan disebut sebagai ahli waris yang diberi hak secara hukum untuk menerima

harta dan kewajiban atau hutang yang ditinggalkan oleh pewaris.

**c. Harta warisan**

Warisan adalah segala sesuatu yang diberikan kepada ahli waris untuk dimiliki pewaris, baik itu berupa hak atau harta seperti rumah, mobil, dan emas maupun kewajiban berupa hutang.

Indonesia adalah negara multikultural. Berbagai aturan yang ada pun tidak dapat mengotak-kotakan kultur yang ada. Sama berlakunya untuk hukum waris. Di Indonesia, belum ada hukum waris yang berlaku secara nasional. Adanya hukum waris di Indonesia adalah hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata. Masing-masing hukum waris itu memiliki aturan yang berbeda-beda.<sup>108</sup>

**3. Hukum Waris dalam Buku II KUHPerdata**

**a. Pengertian Hukum Waris Menurut BW**

Hukum waris diatur di dalam Buku II, bersama-sama dengan benda pada umumnya. hal tersebut dikarenakan adanya pandangan bahwa pewarisan adalah cara untuk memperoleh hak milik sebenarnya terlalu sempit dan bisa menimbulkan salah pengertian, karena yang berpindah dalam pewarisan bukan hanya hak milik saja, tetapi juga hak-hak kebendaan yang lain (hak kekayaan) dan di samping itu juga

---

<sup>108</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hal. 36

kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam Hukum Kekayaan.<sup>109</sup>

Di dalam Pasal 584 KUHPerdata meniru Pasal 711 Code Civil ditetapkan bahwa:

“Hak milik atas suatu benda tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan kepemilikan, karena perlekatan, karena kadaluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang, maupun menurut surat wasiat”

Ketentuan Pasal 584 KUHPerdata mengandung makna bahwa pewarisan merupakan salah satu cara yang secara limitatif ditentukan untuk memperoleh hak milik, dan karena benda (hak) milik merupakan salah satu unsur pokok daripada benda yang merupakan benda yang paling pokok di antara benda-benda lain, maka hukum waris diatur dalam Buku II bersama-sama dengan pengaturan tentang benda yang lain. Disamping itu penyebutan hak mewaris oleh pembentuk undang-undang di dalam kelompok hak-hak kebendaan di dalam Pasal 528 KUHPerdata adalah tidak benar. Untuk jelasnya Pasal 528 KUHPerdata menyebutkan:

“Atas sesuatu kebendaan (zaak), seseorang dapat mempunyai, baik hak untuk menguasai, baik sebagai hak milik, baik sebagai hak waris, baik sebagai hak pakai hasil, baik sebagai hak pengabdian tanah, baik sebagai hak gadai atau hipotik.”

---

<sup>109</sup> C.S.T. Kansil, *Op. Cit*, hal.143

Disini ternyata bahwa hak mewaris disebutkan bersama-sama dengan hak kebendaan yang lain, sehingga menimbulkan pandangan “seakan-akan” hak mewaris “merupakan suatu hak kebendaan”. hal ini disebabkan adanya pengaruh dari Hukum Romawi yang menganggap warisan adalah zaak (tak berwujud) tersendiri, dan para ahli waris mempunyai hak kebendaan (zakelijkrecht) atasnya.

Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya, yang dinamakan pewarisan, terjadi hanya karena kematian. Oleh karena itu, pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan, yaitu:

- 1) ada seseorang yang meninggal dunia;
- 2) ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- 3) ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa "apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya."<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hal. 96

Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Ciri khas hukum waris menurut BW antara lain “adanya hak mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan.”<sup>111</sup>

Apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya. Ketentuan ini tertera dalam Pasal 1066 BW, yaitu:

- 1) Dalam hal seorang yang mempunyai hak atas sebagian dari sekumpulan harta benda, orang itu tidak dapat dipaksa membiarkan harta benda itu tetap tidak dibagi-bagi di antara orang-orang yang bersama-sama berhak atasnya; Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut, meskipun ada suatu perjanjian yang bertentangan dengan itu;
- 2) Dapat diperjanjikan, bahwa pembagian harta benda itu dipertangguhkan selama waktu tertentu;
- 3) Perjanjian semacam ini hanya dapat berlaku selama lima tahun, tetapi dapat diadakan lagi, kalau tenggang lima tahun itu telah lalu.

---

<sup>111</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hal. 13.

Dari ketentuan Pasal 1066 BW tentang pemisahan harta peninggalan dan akibat-akibatnya itu, dapat dipahami bahwa sistem hukum waris menurut BW memiliki ciri khas yang berbeda dari hukum waris yang lainnya. Ciri khas tersebut di antaranya hukum waris menurut BW menghendaki agar harta peninggalan seorang pewaris secepat mungkin dibagi-bagi kepada mereka yang berhak atas harta tersebut.

#### **b. Warisan dalam Sistem Hukum Waris BW**

Berbeda dengan sistem hukum adat tentang warisan, menurut kedua sistem hukum di atas yang dimaksud dengan warisan atau harta peninggalan adalah sejumlah harta benda kekayaan pewaris dalam keadaan bersih. Artinya, setelah dikurangi dengan pembayaran hutang pewaris dan pembayaran-pembayaran lain yang diakibatkan oleh meninggalnya pewaris. Oleh karena itu, harta yang diterima oleh ahli waris menurut sistem hukum Islam dan sistem hukum adat itu benar - benar hak mereka yang bebas dari tuntutan kreditur pewaris. Sedangkan warisan dalam sistem hukum perdata barat yang bersumber pada BW itu meliputi seluruh harta benda beserta hak-hak dan kewajiban-kewajiban pewaris dalam lapangan hukum harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi terhadap ketentuan tersebut ada beberapa pengecualian,

di mana hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan ada juga yang tidak dapat beralih kepada ahli waris, antara lain:<sup>112</sup>

- 1) Hak memungut hasil (*vruchtgebruik*);
- 2) Perjanjian perburuhan, dengan pekerjaan yang harus dilakukan bersifat pribadi;
- 3) Perjanjian perkongsian dagang, baik yang berbentuk maatschap menurut BW maupun firma menurut WvK, sebab perkongsian ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang anggota/persero.

Hal ini secara tegas disebutkan dalam Pasal 833 ayat (1) BW, yaitu "Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal." Peralihan hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia kepada ahli warisnya disebut saisine.<sup>113</sup>

Adapun yang dimaksud dengan saisine yaitu ahli waris memperoleh segala hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia tanpa memerlukan suatu tindakan tertentu, demikian pula bila ahli waris tersebut belum mengetahui tentang adanya warisan itu.

Sistem waris BW tidak mengenal istilah "harta asal maupun harta gono-gini" atau harta yang diperoleh bersama

---

<sup>112</sup> Eman Rohmawan, Op. Cit., hal. 27.

<sup>113</sup> Subekti, *Loc. Cit*

dalam perkawinan, sebab harta warisan dalam BW dari siapa pun juga merupakan "kesatuan" yang secara bulat dan utuh dalam keseluruhan akan beralih dari tangan peninggal warisan/pewaris ke ahli warisnya. Artinya, dalam BW tidak dikenal perbedaan pengaturan atas dasar macam atau asal barang-barang yang ditinggalkan pewaris.

### c. Pewaris dan Dasar Hukum Mewarisi

Pewaris adalah seseorang yang meninggal dunia, baik laki-laki maupun perempuan yang meninggalkan sejumlah harta kekayaan maupun hak-hak yang diperoleh beserta kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama hidupnya, baik dengan surat wasiat maupun tanpa surat wasiat.

Dasar hukum seseorang ahli waris mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum waris BW ada dua cara, yaitu:<sup>114</sup>

- 1) Menurut Ketentuan Undang-Undang (*Ab Intestato*);
- 2) Ditunjuk dalam surat wasiat (*testament*).

### d. Ahli Waris Menurut Sistem BW

Undang-undang telah menetapkan tertib keluarga yang menjadi ahli waris, yaitu isteri atau suami yang ditinggalkan dan keluarga sah atau tidak sah dari pewaris. Ahli waris menurut undang -undang atau ahli waris ab intestato berdasarkan hubungan darah terdapat empat

---

<sup>114</sup> Ibid

golongan, yaitu:<sup>115</sup>

- 1) Golongan pertama: keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau isteri yang ditinggalkan atau yang hidup paling lama.

Suami atau isteri yang ditinggalkan/hidup paling lama ini baru diakui sebagai ahli waris pada tahun 1935 (sebelumnya suami atau isteri tidak saling mewarisi).

- 2) Golongan kedua: keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka.

Bagi orang tua ada peraturan khusus yang menjamin bahwa bagian mereka tidak akan kurang dari seperempat bagian dari harta peninggalan, walaupun mereka mewaris bersama-sama saudara pewaris.

- 3) Golongan ketiga: meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris.

- 4) Golongan keempat: meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam.

Undang-undang tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, hanya ada ketentuan bahwa jika masih ada ahli waris golongan pertama, maka akan menutup hak anggota keluarga lainnya dalam garis lurus ke

---

<sup>115</sup> Eman Rohmawan, *Op. Cit.*, hal. 30.

atas maupun ke samping. Demikian pula golongan yang lebih tinggi derajatnya menutup yang lebih rendah derajatnya. Sedangkan ahli waris menurut surat wasiat atau *testament* jumlahnya tidak tentu sebab ahli waris macam ini bergantung pada kehendak si pembuat wasiat. Suatu surat wasiat seringkali berisi penunjukan seseorang atau beberapa orang ahli waris yang akan mendapat seluruh atau sebagian dari warisan. Akan tetapi seperti juga ahli waris menurut undang-undang (ab *intestato*), ahli waris menurut surat wasiat (*testamenteer*) akan memperoleh segala hak dan segala kewajiban dari pewaris.

Dari kedua macam ahli waris di atas, timbulah persoalan ahli waris yang manakah yang lebih diutamakan, apakah ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris menurut surat wasiat. Berdasarkan beberapa peraturan-peraturan yang termuat dalam BW tentang surat wasiat, dapat disimpulkan bahwa yang diutamakan adalah ahli waris menurut undang-undang. Hal ini terbukti beberapa peraturan yang membatasi kebebasan seseorang untuk membuat surat wasiat agar tidak sekehendak hatinya.

Ketentuan yang terdapat dalam BW yang isinya membatasi seseorang pembuat surat wasiat agar tidak merugikan ahli waris menurut undang-undang antara lain dapat dilihat dari substansi Pasal 881 ayat (2), yaitu "Dengan sesuatu pengangkatan waris atau pemberian hibah yang demikian, pihak yang mewariskan tak boleh

merugikan para ahli warisnya yang berhak atas sesuatu bagian mutlak."

Ahli waris yang memperoleh bagian mutlak atau *legitieme portie* (LP) ini termasuk ahli waris menurut undang-undang. Mereka adalah para ahli waris dalam garis lurus ke atas maupun dalam garis lurus ke bawah yang memperoleh bagian tertentu dari harta peninggalan dan bagian itu tidak dapat dihapuskan oleh si pewaris. Berkaitan dengan hal tersebut, Subekti mengemukakan dalam bukunya bahwa "peraturan mengenai legitieme portie oleh undang-undang dipandang sebagai pembatasan kemerdekaan seseorang untuk membuat wasiat atau testament menurut kehendak hatinya sendiri."

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, seseorang yang akan menerima sejumlah harta peninggalan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus ada orang yang meninggal dunia (Pasal 830 BW);

Harus ahli waris atau para ahli waris harus ada pada saat pewaris meninggal dunia. Ketentuan ini tidak berarti mengurangi makna ketentuan Pasal 2 BW, yaitu "Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendakinya. Apabila ia meninggal saat dilahirkan, ia dianggap tak pernah ada."

Dengan demikian berarti bayi dalam kandungan juga sudah diatur

- haknya oleh hukum sebagai ahli waris dan telah dianggap cakap untuk mewaris;
- 2) Seseorang ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti ia tidak dinyatakan oleh undang-undang sebagai seorang yang tidak patut mewaris karena kematian, atau tidak dianggap sebagai tidak cakap untuk menjadi ahli waris.

## D. Tinjauan Umum Tentang Waris Dalam Perspektif Islam

### 1. Hukum Waris dalam Al-Qur'an

Dalam menguraikan prinsip-prinsip hukum waris berdasarkan hukum Islam, satu-satunya sumber tertinggi dalam kaitan ini adalah Al- Qur'an. Berkaitan dengan hal tersebut, di bawah ini akan diuraikan beberapa ayat suci Al-Qur'an yang merupakan sendi utama pengaturan warisan dalam Islam. Ayat-ayat tersebut secara langsung menegaskan perihal pembagian harta warisan di dalam Al-Qur'an, masing-masing tercantum dalam surat An-Nissa (QS. IV), surat Al-Baqarah (QS. II), dan terdapat pula pada dalam surat Al-Ahzab (QS. XXXIII). Ayat-ayat suci yang berisi ketentuan hukum waris dalam Al-Qur'an, sebagian besar terdapat dalam surat An-Nissa (QS. IV) di antaranya sebagai berikut:

QS. IV: 7; "Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta sepeninggalan ibu-bapak, dan kerabatnya, dan bagi wanita ada pula dari harta peninggalan ibu-bapak, dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan." Dalam ayat ini secara tegas Allah menyebutkan bahwa baik laki-laki maupun perempuan merupakan ahli waris.

i.QS. IV: 11; "Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu, yaitu bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua anak perempuan, dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separoh harta. Dan untuk dua orang ibu-bapak, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Tentang orang tuamu dan anak -anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana." Dari ayat ini dapat diketahui tentang bagian anak, bagian ibu dan bapak, di samping itu juga diatur tentang wasiat dan hutang pewaris.

ii. QS. IV: 11; "Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu, yaitu bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua anak perempuan, dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga

dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separoh harta. Dan untuk dua orang ibu-bapak, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Tentang orang tuamu dan anak -anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana." Dari ayat ini dapat diketahui tentang bagian anak, bagian ibu dan bapak, di samping itu juga diatur tentang wasiat dan hutang pewaris.

- iii. QS. IV: 12; "Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para isteri memperoleh seperdelapan dari

harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang- hutangmu..." Di dalam ayat ini juga ditentukan secara tegas mengenai bagian duda serta bagian janda.

- iv. QS. IV: 33; "Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggalkan ibu-bapak dan karib kerabat, kami jadikan pewaris-pewarisan." Secara rinci dalam ayat 11 dan 12 surat An-Nissa di atas, Allah menentukan ahli waris yang mendapat harta peninggalan dari ibu-bapaknya, ahli waris yang mendapat peninggalan dari saudara seperjanjian. Selanjutnya Allah memerintahkan agar pembagian itu dilaksanakan.
- v. QS. IV: 176; "...katakanlah: Allah memberi fatwa kepadamu tentang kalalah (yaitu): jika seorang meninggal dunia dan ia tidak mempunyai anak dan mempunyai saudara perempuan, maka bagi saudaranya yang perempuan itu seperdua dari harta yang ditinggalkannya dan saudaranya yang laki-laki mempusakai (seluruh harta saudara perempuan) jika ia tidak mempunyai anak, tetapi jika saudara perempuan itu dua orang, maka bagi keduanya dua pertiga dari harta yang ditinggalkan oleh yang meninggal. Dan jika mereka (ahli waris itu terdiri atas) saudara-saudara laki dan perempuan, maka bagian seorang saudara laki-laki sebanyak bagian dua orang saudara perempuan. Allah menerangkan (hukum ini) kepadamu supaya kamu tidak sesat. Dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu." Ayat ini berkaitan dengan masalah pusaka atau harta peninggalan kalalah, yaitu seorang yang

meninggal dunia tanpa meninggalkan ayah dan juga anak.

## **2. Warisan dalam Sistem Hukum Waris Islam**

Wujud warisan atau harta peninggalan menurut hukum Islam sangat berbeda dengan wujud warisan menurut hukum waris barat sebagaimana diatur dalam Burgerlijk Wetboek (BW) maupun menurut hukum waris adat. Warisan atau harta peninggalan menurut hukum Islam yaitu "sejumlah harta benda serta segala hak dari yang meninggal dunia dalam keadaan bersih." Artinya, harta peninggalan yang diwarisi oleh para ahli waris adalah sejumlah harta benda serta segala hak, "setelah dikurangi dengan pembayaran hutang-hutang pewaris dan pembayaran-pembayaran lain yang diakibatkan oleh wafatnya si peninggal waris."<sup>59</sup>

## **E. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan**

### **1. Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan**

**UNISSULA**  
Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik  
Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal  
42 Ayat (1) Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum  
pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia .  
Dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang  
haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur  
dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris. Pendaftaran hak

karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan pelindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.<sup>116</sup>

a. Objek Peralihan Hak Pewarisan

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua bentuk:

b. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia melalui pewarisan.

Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya Hak Milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan Hak Milik karena pewarisan terjadi “karena hukum”, artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahli warisnya memperoleh Hak Miliknya itu menurut hukum sejak ia meninggal dunia. Peralihan Hak Atas Satuan Rumah Susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi

---

<sup>116</sup> Evy Indriasari, *Hukum Pertanahan Dalam Tindakan Himpunan Peraturan Agraria Terkait Peralihan Hak Atas Tanah*, Amerta Media, Banyumas, hal. 128

objek pewarisan.<sup>117</sup>

c. Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun dari pemegang hak (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi yang pihak memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pemindahan hak.

Pada dasarnya, objek peralihan hak melalui pewarisan adalah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Secara rinci, objek peralihan hak melalui pewarisan dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>118</sup>

---

<sup>117</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, hal.398.

<sup>118</sup> *Ibid*, hal. 399.

## 1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyaai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyaai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.<sup>119</sup>

---

<sup>119</sup> Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Nasya Expanding Management, Pekalongan, hal. 32.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- a. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;  
Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- b. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaranya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- c. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Akan tetapi hal ini tidak mutlak, terdapat badan hukum yang oleh peraturan perundang-

undangan diberi hak untuk mempunyai hak milik atas suatu tanah.<sup>120</sup>

## 2. Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum adat yang berlaku bagi pewaris. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.

Pendaftaran setiap peralihan hak penting sekali untuk memelihara daftar umum agar selalu sesuai dengan keadaan. Ini sesuai dengan asas mutakhir sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga

---

<sup>120</sup> *Ibid*, hal. 33.

data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk dapat mendorong para pemegang hak yang baru, memperoleh hak karena peralihan, maka pendaftaran peralihan hak diberi arti hukum sesuai dengan asas hukum yang dianut.

Ada dua arti yang diberikan dalam pendaftaran peralihan hak yaitu:

1. Pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak.
2. Pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk berlakunya peralihan bagi pihak ketiga.

Di dalam ayat (2) Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan bahwa pendaftaran akta peralihan hak itu diharuskan karena merupakan alat yang kuat bagi sahnya peralihan hak.

Pendaftaran peralihan hak milik karena pewaris dengan meninggalnya pemegang hak, menurut hukum adat hak seseorang dengan sendirinya beralih kepada ahli waris.

Keterangan yang demikian terdapat pula dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Meninggalnya pemegang hak sebagai sebab dari peralihan hak dikenal pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria. hal ini dapat kita simpulkan dalam Pasal 21 ayat (3).

Dalam Pasal 21 ayat (3) ini antara lain diterapkan, bahwa

orang asing sesuadah berlakunya undang- undang ini, memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib mendaftarkan hak tersebut sejak diperolehnya hak tersebut.

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah menyatakan tentang pendaftaran peralihan hak karena warisan yaitu:

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang telah dibukukan maka kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus diserahkan sertifikat hak atas tanah itu beserta surat wasiat dan jika tidak ada surat wasiat, surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- b. Setelah peralihan hak tersebut dicatat dalam daftar baru buku tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya, maka sertifikat itu dikembalikan kepada ahli waris setelah kepada kepala kantor pendaftaran tanah disampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertifikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas

nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama.

Seseorang yang menerima hak atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Setelah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada kantor

pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Demikian ditentukan dalam Pasal 42, yang dilengkapi dengan pengaturan dalam Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum terdaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf (b) Peraturan Menteri nomor 3 tahun 1997. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

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 susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa

alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Akta pembagian warisan tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris.

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 pada 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. Sesudah hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan pembagian hak bersama, yang diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam Pasal 112 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 diadakan ketentuan mengenai pewarisan yang disertai dengan hibah wasiat. Pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hak, dengan melampirkan dokumen-dokumennya yang dirinci dalam Pasal tersebut.

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hal ini berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan setempat. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisik dalam ayat (3).

Kemudian apabila seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya tersebut beralih kepada ahli warisnya.

Pewarisan itu mungkin dengan suatu wasiat atau tidak. Tentang siapa yang berhak mendapat warisan tersebut, dan bagaimana cara serta berapa bagianya tergantung dari hukum kewarisan yang dipakai oleh yang bersangkutan.

Dalam hubungannya dengan ketentuan UUPA, yang penting adalah apa yang dibuat oleh orang yang berhak menerima warisan tanah hak milik itu. Apabila

tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada kepala kantor pendaftaran pertanahan adalah sertifikat hak atas tanah tersebut, disertai surat wasiat, tetapi kalau tidak ada cukup surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.

Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah.

### **3. Permohonan Dan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan.**

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Permohonan pendaftaran pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
  - a. Sertifikat hak milik atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
  - b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari kepala Desa /lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
  - c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa :
    - 1) Wasiat dari pewaris, atau

- 2) Putusan pengadilan, atau
  - 3) Penetapan hakim/ketua pengadilan, atau
  - 4) - Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli : Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
    - Bagi warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta keterangan hak mewaris dari notaris.
    - Bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing lainnya: Surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.
  - d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
  - e. Bukti identitas ahli waris.
2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim ketua pengadilan atau akta pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan / penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  3. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan

akta notaris.

4. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.
5. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan. Maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
6. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Pencatatan peralihan hak diatur di dalam Pasal 105  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu :

- 1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
  - a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
  - b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan

- pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhinya tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan. Dan kemudian ditentukan kemudian ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain memuat nama pemegang hak lama.
  - d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- 2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
- Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.
- 3) Sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada

pemegang hak baru atau kuasanya.

Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan Tanah

Sebagai satu-satunya pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik atas suatu peristiwa hukum, perbuatan hukum, perjanjian, atau akta yang diwajibkan oleh undang-undang atau yang karena kepentingannya perlu dituangkan dalam bentuk akta otentik, Notaris memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum. Notaris juga bertanggung jawab untuk menjamin kepastian tanggal akta, menyimpan akta, serta memberikan salinan dan kutipan akta tersebut, dengan syarat bahwa pembuatan akta tersebut tidak dilimpahkan atau dilarang kepada pejabat atau pihak lain menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>121</sup>

Tugas pokok notaris adalah membuat akta otentik sebagai bukti tertulis atas suatu peristiwa atau perbuatan hukum tertentu hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mendefinisikan akta otentik sebagai: "Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

---

<sup>121</sup> Tobing, G.H.S. Lumban. 1995. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga. hal 34

Akta otentik memenuhi tiga syarat: (1) dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang; (2) dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang; dan (3) dibuat di tempat di mana pejabat tersebut berwenang. Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris bersifat atribusi, yaitu kewenangan yang diberikan secara langsung oleh peraturan perundang-undangan, bukan delegasi maupun mandat.<sup>122</sup>

Lebih lanjut, kewenangan ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Selain itu, notaris juga menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, selama pembuatan akta tersebut tidak dikecualikan atau ditugaskan kepada pejabat lain.

Dalam proses pembagian harta waris, notaris memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta berkaitan dengan harta peninggalan yang akan dibagi kepada para ahli waris. Salah satu bentuk akta yang disusun oleh notaris adalah Akta Pembagian Harta Waris (APHW), yang memuat dengan jelas data para ahli waris serta rincian harta peninggalan. Akta yang dibuat oleh notaris ini merupakan akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan

---

<sup>122</sup> Hidjaz, E. 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika. hal 23

pejabat umum yang berwenang, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

APHW merupakan dokumen otentik yang berfungsi untuk menyatakan bahwa seluruh ahli waris telah sepakat mengenai siapa yang akan menerima bagian warisan tertentu. Dalam praktik penyelesaian warisan, mekanisme pembagian harta tidak senantiasa dilaksanakan secara mutlak mengikuti ketentuan hukum waris yang berlaku, baik berdasarkan hukum waris perdata, hukum Islam, maupun hukum adat. Pembagian tersebut dapat pula dilakukan melalui kesepakatan bersama seluruh ahli waris yang memiliki kedudukan sah menurut hukum. Dalam konteks demikian, notaris memegang peranan strategis sebagai pihak yang memfasilitasi sekaligus menuangkan hasil kesepakatan tersebut ke dalam akta otentik. Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai bukti tertulis yang sah, melainkan juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam ranah hukum.

Notaris, dalam menjalankan fungsinya, memiliki kewenangan formal untuk membuat APHW sesuai Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan tersebut, disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan segala perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. APHW yang dibuat notaris tersebut menjadi alat bukti hukum

yang sah untuk menunjukkan bahwa para ahli waris telah menyatakan secara sadar dan tanpa paksaan mengenai pembagian warisan, dan bahwa mereka telah menyerahkan hak mereka kepada salah satu ahli waris atau membagi secara proporsional sesuai kesepakatan.

Fungsi APHW tidak hanya sebagai dokumen pembuktian biasa, tetapi memiliki kedudukan yang sangat penting dalam proses administrasi pertanahan. Ketika salah satu bentuk harta waris adalah tanah atau bangunan yang telah bersertifikat atas nama pewaris, maka untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kepada para ahli waris, perlu adanya dokumen resmi yang menunjukkan siapa yang berhak menerima hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, APHW menjadi salah satu dokumen yang wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Tanpa adanya APHW atau bentuk akta lain yang sejenis, Kantor Pertanahan tidak dapat serta-merta mencatat peralihan hak ke dalam sertifikat tanah.

Lebih lanjut, APHW memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menjadi dasar bagi ahli waris atau pihak yang menerima hak waris untuk memperoleh pengakuan hak secara formal dari negara, khususnya dalam hal pertanahan. hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24/1997, yang menyebutkan bahwa salah satu

dokumen yang dapat diajukan untuk pendaftaran peralihan hak karena waris adalah surat keterangan waris yang didukung dengan akta pembagian harta warisan.

Dari sisi hukum perdata, APHW juga merepresentasikan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, kesepakatan para ahli waris yang dituangkan dalam APHW, selama dibuat dalam kondisi sadar, tanpa paksaan, dan memenuhi syarat sahnya perjanjian, adalah sah dan mengikat secara hukum. Dalam APHW, para ahli waris bisa sepakat memberikan seluruh warisan kepada salah satu ahli waris, atau membaginya dengan komposisi yang berbeda dari ketentuan hukum waris yang baku. Ini merupakan manifestasi dari prinsip otonomi kehendak para pihak dalam hukum perdata.

Notaris dalam hal ini tidak hanya bertindak sebagai pencatat atau pembuat akta semata, tetapi juga berperan aktif dalam memberikan perlindungan hukum kepada seluruh ahli waris. Sebelum membuat APHW, notaris wajib memastikan bahwa semua dokumen pendukung lengkap dan keabsahannya dapat dipertanggungjawabkan. Notaris juga harus memastikan bahwa seluruh ahli waris telah hadir secara langsung atau memberikan kuasa sah kepada pihak lain, serta menandatangani dokumen dengan kesadaran penuh. Notaris memiliki kewajiban moral

dan hukum untuk menghindari pembuatan akta yang dapat memicu sengketa di kemudian hari, apalagi dalam konteks waris yang sering kali sarat dengan potensi konflik antar ahli waris.

Dalam hal ini, keberadaan notaris menjadi benteng awal yang menjamin bahwa proses pembagian warisan dilakukan secara adil, transparan, dan sah menurut hukum. Notaris akan memeriksa hubungan keluarga antara pewaris dan ahli waris, meneliti akta kematian, kartu keluarga, surat keterangan waris, dan dokumen lainnya. Setelah semuanya dianggap lengkap dan tidak ada keberatan dari para pihak, barulah APHW dapat dibuat dan ditandatangani oleh seluruh pihak.

Bahkan dalam praktiknya, notaris sering kali juga berperan sebagai penengah atau mediator jika terjadi perbedaan pendapat antar ahli waris. Meskipun bukan mediator dalam pengertian hukum formal, notaris dapat membantu menjelaskan ketentuan hukum yang berlaku dan memberikan saran agar pembagian harta warisan tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari. Dengan begitu, proses pewarisan tidak hanya selesai di atas kertas, tetapi juga menciptakan ketenangan hukum dan kepastian bagi para ahli waris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 830 KUHPerdata, pewarisan terjadi secara otomatis setelah seseorang meninggal dunia, dan seluruh kekayaan peninggalan menjadi hak para ahli waris. Ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa semua ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala harta

peninggalan pewaris.<sup>7</sup> Selanjutnya, Pasal 874 KUHPerdata menyebutkan bahwa segala harta peninggalan menjadi milik para ahli waris setelah dikurangi dengan wasiat yang sah.

Namun, dalam praktiknya, agar proses peralihan hak atas tanah atau harta warisan dapat dilakukan secara tertib dan jelas, para ahli waris biasanya membuat APHW untuk membagi harta warisan tersebut secara sah. hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1069 KUHPerdata yang memperbolehkan adanya pembagian harta waris secara musyawarah oleh para ahli waris. Dengan demikian, APHW menjadi bukti tertulis dari kesepakatan para ahli waris dalam pembagian harta warisan.

Pembuatan APHW hanya dapat dilakukan apabila semua ahli waris hadir dan sepakat untuk membagikan harta warisan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1083 KUHPerdata, pembagian tersebut dapat dilakukan langsung kepada salah satu ahli waris tanpa harus melalui proses pengalihan terlebih dahulu dari seluruh ahli waris. Dalam hal ini, akta pembagian waris bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para ahli waris yang terlibat.

Sebagai akta perjanjian, APHW harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan Para Pihak: Semua ahli waris yang terlibat harus menyatakan persetujuan terhadap isi pembagian yang tercantum

- dalam APHW. Notaris berperan memastikan bahwa persetujuan diberikan secara sukarela tanpa tekanan, penipuan, atau kekhilafan.
2. Kecakapan Bertindak: Para pihak yang membuat APHW harus memiliki kecakapan hukum, yaitu telah dewasa (berusia 18 tahun atau sudah menikah) dan tidak berada dalam pengampuan. Jika ada ahli waris yang belum cakap, maka wali atau pengampu bertindak atas namanya dengan persetujuan pengadilan bila diperlukan.
  3. Suatu hal Tertentu: Objek perjanjian dalam APHW harus jelas, yaitu harta warisan seperti tanah, rumah, uang tunai, atau aset lainnya, yang harus dicantumkan secara spesifik.
  4. Sebab yang halal: Isi dari APHW tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku. Misalnya, tidak boleh mengandung unsur pemalsuan atau melanggar norma hukum yang berlaku.

Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum, APHW yang dibuat oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi para ahli waris dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dokumen ini menjadi dasar yang sah dan diakui oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah.

Meskipun keberadaan APHW telah mendapatkan pengakuan dalam praktik notaris di Indonesia, pada dasarnya tidak ada satu ketentuan umum yang secara eksplisit mengatur bentuk dan isi dari akta ini. Dalam praktiknya, APHW disusun berdasarkan kebiasaan para notaris terdahulu, yang pada gilirannya banyak mengadopsi pola yang

diterapkan oleh notaris di Belanda. Di Belanda, dikenal dokumen bernama *Verklaring van Erfrecht*, yang mengandung ketentuan mengenai siapa pewarisan, kapan dan di mana meninggalnya, siapa saja ahli warisnya, serta bagian hak masing-masing ahli waris.<sup>123</sup>

Dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris di Belanda, disebutkan bahwa *Verklaring van Erfrecht* termasuk dalam kategori akta yang dikecualikan dari kewajiban pembuatan dalam bentuk minuta. Walaupun tidak diatur secara umum, terdapat Undang-Undang *Wet op de Grootboek der Nasionale Schul*, yang dalam Pasal 14 ayat (2)-nya mensyaratkan keberadaan *Verklaring van Erfrecht* dalam proses peralihan hak atas obligasi negara kepada ahli waris.<sup>124</sup>

Isi dari *Verklaring van Erfrecht* pada intinya mencakup identitas pewaris, waktu dan tempat wafatnya, nama para ahli waris dan besaran haknya, ada tidaknya wasiat, hubungan kekerabatan antar ahli waris dan pewaris, serta batasan kewenangan bila ada. hal ini secara tidak langsung menjadi pedoman dalam penyusunan APHW oleh notaris di Indonesia. Dengan demikian, meskipun tidak terdapat dasar hukum umum yang secara eksplisit mengatur bentuk APHW, praktik pembuatan akta tersebut telah berlangsung lama dan diterima secara luas, sehingga menjadi bagian dari hukum kebiasaan dalam praktik kenotariatan di Indonesia. Oleh karena itu, akta ini tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik apabila dibuat sesuai dengan

<sup>123</sup> Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktik Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, hal. 353.

<sup>124</sup> *Ibid*

tata cara dan kewenangan yang berlaku. Namun, bila ditelaah secara lebih kritis, beberapa ahli hukum seperti Tan Thong Kie menilai bahwa APHW yang selama ini dibuat berdasarkan kebiasaan tanpa dasar hukum eksplisit tidak sepenuhnya memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 UUJN.<sup>125</sup>

Sistem hukum waris Islam diatur secara rinci dalam Al-Qur'an, terutama pada Surat An-Nisa ayat 11, 12, dan 176, serta diperjelas dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang menjadi sumber rujukan hukum positif di Indonesia untuk waris umat Islam. Dalam Islam, warisan dibagi berdasarkan bagian-bagian tertentu (faraidh) yang telah ditentukan secara tegas. Misalnya, anak laki-laki memperoleh dua kali lipat dari anak perempuan (An-Nisa: 11).

Namun, dalam praktik masyarakat Islam di Indonesia, sering ditemukan adanya kesepakatan di antara para ahli waris untuk membagi harta secara tidak sesuai dengan ketentuan faraidh, misalnya karena alasan kekeluargaan, kondisi ekonomi, atau kesepakatan damai.

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI), khususnya Pasal 183, disebutkan bahwa para ahli waris dapat membagi harta warisan berdasarkan kesepakatan. hal ini menunjukkan bahwa meskipun prinsip faraidh adalah patokan utama, kesepakatan tetap diakui sebagai mekanisme penyelesaian pembagian warisan, sepanjang tidak ada pihak yang dirugikan atau dipaksa. Oleh karena itu, pembuatan APHW oleh

---

<sup>125</sup> Ibid

notaris dan konteks hukum Islam menjadi penting sebagai bentuk dokumentasi dan perlindungan hukum terhadap kesepakatan para ahli waris.

Dalam Pasal 185 KHI dinyatakan bahwa kesepakatan dalam pembagian warisan dapat dilakukan secara tertulis di hadapan notaris. Ini menjadi dasar yuridis bahwa APHW tidak hanya boleh, tetapi juga disarankan sebagai alat untuk melegitimasi kesepakatan para ahli waris dalam konteks Islam. APHW dalam hal ini bertindak sebagai jembatan antara hukum positif dan nilai-nilai Islam yang menekankan keadilan dan musyawarah.

Dalam praktik sebelumnya, proses peralihan hak atas tanah karena warisan yang ingin didaftarkan atas nama salah satu ahli waris mewajibkan penggunaan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Akta ini diperlukan sebagai bukti bahwa para ahli waris telah sepakat membagi harta peninggalan, dan biasanya dibuat setelah adanya surat keterangan waris atau penetapan ahli waris. Proses ini cenderung memakan waktu dan biaya lebih karena harus melalui dua tahapan akta, yakni akta waris dan APHB. Namun, sejak diterbitkannya Surat Edaran Kementerian ATR/BPN pada tahun 2023, telah terjadi perubahan signifikan dalam praktik pendaftaran peralihan hak karena waris.

Surat Edaran tersebut membuka ruang bagi penggunaan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) sebagai dokumen sah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah langsung ke salah satu ahli

waris. APHW yang dibuat oleh notaris kini diakui sebagai bukti kesepakatan tertulis antar ahli waris tanpa perlu dibuatkan APHB secara terpisah hal ini mempercepat proses administrasi, menyederhanakan persyaratan, dan menurunkan biaya yang harus dikeluarkan oleh ahli waris. Praktik ini juga menunjukkan peran strategis notaris dalam memfasilitasi peralihan hak waris secara legal formal, sekaligus menegaskan pentingnya memberikan kepastian hukum terhadap bentuk-bentuk akta pembagian warisan yang telah lazim dipraktikkan di masyarakat.

Apabila pembagian harta waris dilakukan tanpa APHW dan hanya berdasarkan pernyataan lisan atau dokumen tidak resmi, maka muncul potensi permasalahan hukum di kemudian hari. Salah satu risiko utamanya adalah munculnya gugatan dari ahli waris yang merasa tidak dilibatkan atau dirugikan. Dalam konteks ini, tidak adanya APHW akan menyulitkan pembuktian di pengadilan mengenai niat dan kesepakatan yang pernah ada.

Selain itu, dari sisi administrasi pertanahan, BPN dapat menolak permohonan peralihan hak jika tidak dilampirkan bukti pembagian yang sah dan tertulis. Oleh karena itu, keberadaan APHW menjadi kebutuhan bukan hanya dari sisi formal hukum, tetapi juga sebagai alat mitigasi risiko hukum dan administratif.

Dengan demikian, keberadaan APHW perlu terus diperkuat melalui regulasi yang jelas dan sinkron antar lembaga, serta

pemahaman yang utuh dari para praktisi, termasuk notaris dan pejabat pertanahan. APHW bukan sekadar akta administratif, melainkan instrumen perlindungan hukum dan pengikat kesepakatan antar ahli waris yang memiliki dasar yuridis yang kokoh dalam ketiga sistem hukum waris di Indonesia.

APHW pada dasarnya merupakan pernyataan sepihak dari notaris berdasarkan dokumen dan keterangan yang diberikan oleh para pihak kepada notaris. Oleh karena itu, penting bagi pembuat kebijakan dan pemangku kepentingan di bidang kenotariatan untuk memberikan payung hukum yang lebih kuat dan eksplisit terkait pembuatan APHW agar tidak menimbulkan keraguan hukum di kemudian hari.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa notaris tidak hanya berperan sebagai pembuat akta semata, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin bahwa akta yang dibuatnya, termasuk APHW, telah memenuhi ketentuan hukum dan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak yang berkepentingan.

Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan ketegasan, kejelasan, dan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum dalam masyarakat. Dalam konteks peralihan hak atas tanah karena warisan, kepastian hukum sangat penting agar tidak terjadi tumpang tindih klaim dan potensi sengketa di kemudian hari. Notaris, dalam hal ini, memegang peran krusial sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik, termasuk

Akta Pembagian Harta Waris (APHW). APHW yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti otentik yang berisi kesepakatan para ahli waris tentang pembagian harta peninggalan pewaris, baik yang berbentuk tanah maupun benda tidak bergerak lainnya. Dengan adanya akta tersebut, kedudukan hukum para pihak menjadi jelas, objek waris teridentifikasi secara sah, dan proses administrasi pertanahan memiliki dasar hukum yang kuat untuk melanjutkan proses pendaftaran peralihan hak. Ini memberikan jaminan hukum yang nyata bagi ahli waris dalam menguasai dan mengelola harta warisan, serta menjadi bukti konkret bahwa proses tersebut dilakukan secara sukarela, sah, dan tanpa paksaan.

Lebih lanjut, kehadiran notaris dalam pembuatan APHW juga memperkuat prinsip legalitas dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Sesuai dengan ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 2021 dan peraturan pelaksana lainnya, dokumen APHW dapat dijadikan dasar permohonan pendaftaran peralihan hak karena warisan apabila disertai dengan dokumen pendukung lainnya seperti Surat Keterangan Waris (SKW), BPHTB, dan dokumen identitas para pihak. Notaris juga berkewajiban untuk memeriksa keabsahan dokumen, kapasitas hukum para ahli waris, serta memastikan bahwa isi akta mencerminkan kehendak bersama para pihak hal ini memberikan kepastian baik dari sisi formal (keabsahan prosedur) maupun material (substansi kesepakatan), yang pada akhirnya mendukung terciptanya tertib

administrasi pertanahan. Dengan demikian, dalam perspektif teori kepastian hukum, notaris tidak hanya berperan sebagai pencatat peristiwa hukum, tetapi juga sebagai penjaga stabilitas dan ketertiban hukum dalam masyarakat, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah melalui pewarisan.

Teori peran dalam ilmu sosial dan hukum menjelaskan bahwa setiap individu atau profesi memiliki posisi tertentu dalam struktur sosial yang membawa tanggung jawab, harapan, dan fungsi yang harus dijalankan sesuai norma yang berlaku. Dalam konteks ini, notaris sebagai pejabat umum memegang peran penting yang bukan hanya bersifat administratif atau teknis, melainkan juga mengandung tanggung jawab sosial dan hukum untuk menciptakan ketertiban dalam lalu lintas hukum masyarakat. Peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) merupakan perwujudan konkret dari peran profesional yang diatur secara legal dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang menuntut agar notaris bersikap objektif, netral, dan taat prosedur dalam melayani para ahli waris. Dalam pembuatan APHW, notaris tidak hanya bertindak sebagai pencatat formal, tetapi juga sebagai penjamin bahwa kesepakatan para ahli waris dilakukan secara sah, bebas, dan berdasar hukum. Peran ini sekaligus melibatkan fungsi edukatif, di mana notaris memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, serta fungsi mediatif, jika muncul perbedaan pandangan atau ketidaksepahaman antar ahli waris. Dengan demikian, peran

notaris bersifat multidimensional sebagai penegak hukum, pelayan publik, penengah konflik, dan fasilitator administrasi negara yang semuanya berpadu untuk menjamin keamanan hukum dan efektivitas dalam proses peralihan hak atas tanah karena warisan.

## **B. Pelaksanaan terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Pewarisan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes**

Pendaftaran tanah sebagai warisan merupakan proses hukum yang penting guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap status kepemilikan tanah yang diwariskan. Di Indonesia, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan melibatkan sejumlah prosedur administratif dan yuridis, termasuk pembuktian status ahli waris, dokumen-dokumen pendukung yang sah, serta penyelesaian kewajiban perpajakan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja memberikan pembaruan dan penyesuaian terhadap tata kelola pendaftaran tanah, termasuk peralihan hak karena waris. Dalam konteks ini, notaris juga memiliki peran penting dalam menyusun akta-akta yang mendasari pengajuan pendaftaran, seperti Akta Pembagian Harta Waris (APHW) atau Akta Keterangan Hak Waris (AKHW), yang kemudian digunakan sebagai dasar pengajuan ke Kantor Pertanahan.

Untuk memperoleh gambaran yang utuh dan aktual mengenai bagaimana prosedur pendaftaran peralihan hak karena waris dijalankan,

khususnya dengan menggunakan Akta Pembagian Harta Waris (APHW), penulis melakukan wawancara langsung dengan beberapa pihak yang berwenang dan terlibat langsung dalam praktik di lapangan. Wawancara ini dilakukan dengan Husain Rifai selaku petugas pelayanan di loket 3 Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, Dede Rismanto Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, serta Notaris Oni Setiawan, S.H., M.Kn. yang sering menangani pembuatan APHW dalam praktiknya.

Dari hasil wawancara tersebut, diketahui bahwa mekanisme pendaftaran peralihan hak waris saat ini telah mengalami beberapa penyesuaian. Salah satu perubahan penting adalah diterimanya Akta Pembagian Harta Waris (APHW) sebagai dokumen dasar pengalihan hak kepada salah satu ahli waris, sepanjang didasarkan pada kesepakatan seluruh ahli waris hal ini menjadi alternatif terhadap mekanisme lama yang menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Penjelasan dari ketiga narasumber ini menjadi landasan penting dalam menyusun uraian prosedural berikut yang akan membahas tahap-tahap pendaftaran peralihan hak karena waris.

a) Tahapan Awal: Surat Permohonan dan Identifikasi Sertifikat

Langkah awal yang harus dipersiapkan oleh ahli waris dalam proses pendaftaran hak waris adalah mengumpulkan dokumen-dokumen dasar, antara lain:

- Identitas diri ahli waris (KTP & KK)

- Akta kematian pewaris
  - Buku nikah atau akta kelahiran sebagai bukti hubungan keluarga
  - Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) milik pewaris
  - Surat Keterangan Waris (SKW) untuk WNI non-Muslim atau Akta Keterangan Hak Waris (AKHW) untuk WNI Muslim
  - Akta Pembagian Harta Waris (APHW) bila dilakukan pembagian hak di antara para ahli waris
  - NPWP (jika diminta)
  - Surat permohonan pendaftaran peralihan hak waris
- Dokumen-dokumen tersebut akan menjadi dasar pertimbangan dalam proses di Kantor Pertanahan maupun Kantor Pajak Daerah.

Langkah pertama dimulai dengan surat permohonan dari ahli waris atau kuasa hukumnya kepada Kantor Pertanahan. Dalam kasus yang diteliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes (data lapangan 2024), surat permohonan dilampiri dengan sertifikat hak atas tanah asli atas nama pewaris. Salah satu kasus konkret menunjukkan SHM No. 124/Desa X atas nama alm. Z (pewaris) dengan luas 680 m<sup>2</sup>, di mana tujuh orang ahli waris sepakat agar warisan dijatuhkan kepada satu anak laki-laki sulung (A).

Dalam wawancara dengan Mas Husen, petugas loket 3 BPN Brebes, dijelaskan bahwa:

*“Langkah awal adalah verifikasi identitas pemohon, kecocokan data SHM, dan kesesuaian dengan dokumen pewarisan. Kami periksa*

*apakah pemohon benar ahli waris, dan bila tidak lengkap, kami sarankan melengkapi di notaris.”*

b) Surat Keterangan Waris / Akta Keterangan Hak Waris

Langkah selanjutnya adalah menyertakan dokumen pewarisan yang sah. Untuk WNI non-Tionghoa, biasanya menggunakan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dibuat oleh para ahli waris di hadapan dua saksi dan disahkan kepala desa dan camat tempat tinggal pewarisi sebelum meninggal. Sementara untuk WNI Tionghoa, digunakan Akta Keterangan Hak Waris (AKHW) yang dibuat oleh notaris.

Dalam praktik di Brebes, Notaris Oni Setiawan, S.H., M.Kn, menjelaskan dalam wawancara:

*“SKW itu tetap diperlukan meskipun nanti akan ada APHW. Itu sebagai dasar legal untuk memastikan siapa ahli waris sah. Biasanya saya cek KK, KTP, dan akta kematian sebelum membuat APHW.”*

c) Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW)

Pada kasus di mana ahli waris sepakat menunjuk salah satu atau beberapa ahli waris sebagai penerima warisan, maka dibuatlah Akta Pembagian Harta Waris (APHW) oleh notaris. APHW ini bukan akta waris, melainkan akta pernyataan kesepakatan para ahli waris yang menyatakan mereka menyerahkan hak kepada satu atau beberapa pihak.

Notaris Oni Setiawan S.H., M.Kn, menyebut:

*“APHW sekarang bisa dipakai langsung ke BPN untuk pendaftaran balik nama, asal semua ahli waris hadir dan*

*menandatangani. Ini berdasarkan Surat Edaran Kementerian ATR/BPN 2023.”*

Contoh APHW yang digunakan dalam salah satu berkas (No. 87376/2024) menyatakan enam ahli waris menyerahkan seluruh hak kepada A, dengan lampiran KTP, KK, dan tanda tangan semua pihak.

d) Dokumen Pendukung Lainnya

Adapun dokumen pendukung lain yang wajib dilampirkan dalam permohonan adalah:

- Fotokopi dan asli akta kematian pewaris, dikeluarkan oleh dinas terkait atau desa.
- KTP dan KK seluruh ahli waris yang dilegalisasi.
- Surat kuasa bila permohonan dikuasakan.
- PBB tahun berjalan dan bukti pelunasan pajak.
- Fotokopi BPHTB Waris (bila sudah divalidasi).

Dalam dokumen BPHTB Waris yang digunakan pada penelitian ini, terlihat NJOP tanah Rp 460.600.000, penghitungan pajak menggunakan tarif 5% dikurangi nilai tidak kena pajak sesuai ketentuan daerah setempat.

e) Validasi BPHTB dan Pengesahan Pajak

Tahap ini sangat penting karena merupakan bentuk pemenuhan kewajiban perpajakan dalam proses peralihan hak. Validasi BPHTB dilakukan di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Setelah APHW diserahkan dan pengalihan hak ke salah satu ahli waris diakui, maka

BPHTB dihitung berdasarkan nilai pasar atau NJOP.

- NJOP: Rp460.600.000
- Nilai kena pajak: Rp460.600.000 - Rp300.000.000 = Rp160.600.000
- BPHTB Waris =  $5\% \times \text{Rp}160.600.000 = \text{Rp}8.030.000$

Bukti bayar divalidasi dan dilampirkan ke BPN.

f) Pemeriksaan Berkas dan Penerbitan Sertifikat Baru

Setelah semua dokumen lengkap dan divalidasi, Kantor Pertanahan akan melakukan:

- Pemeriksaan berkas dan keabsahan dokumen.
- Penetapan hak atas nama ahli waris terpilih.
- Penerbitan sertifikat baru atas nama ahli waris penerima warisan.

Dalam kasus ini, SHM No. 414 kemudian dibalik nama ke atas nama C berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Berkas Nomor 87376/2024.

Setelah semua dokumen lengkap, pemohon mengajukan berkas ke Kantor Pertanahan (BPN). Berkas yang wajib diserahkan antara lain:

- Surat permohonan
- Fotokopi identitas pemohon
- Fotokopi akta kematian
- SKW / AKHW
- APHW (jika diperlukan)
- Sertifikat tanah asli

- Bukti lunas BPHTB
- Surat kuasa (jika diwakilkan)
- Surat pernyataan tidak ada sengketa

Kantor Pertanahan akan memproses permohonan melalui tahap:

- Pemeriksaan berkas
- Verifikasi dokumen
- Pemeriksaan lapangan (bila perlu)
- Pencatatan dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat baru atas nama ahli waris

Waktu pemrosesan biasanya 5-14 hari kerja tergantung pada kebijakan daerah dan kelengkapan berkas.

Dalam praktik empiris yang terjadi di lapangan di Kabupaten Brebes, terlihat bahwa APHW yang dibuat oleh notaris memiliki peran vital dalam proses peralihan hak karena waris. Dalam kasus yang ditemukan, enam orang ahli waris sepakat menyerahkan warisan hanya kepada satu orang ahli waris saja. Notaris dalam kasus tersebut membuat APHW sebagai bukti dari kesepakatan tersebut. Dokumen ini kemudian menjadi bagian dari berkas pendaftaran ke Kantor Pertanahan, yang mengakui peralihan hak tersebut sepanjang dokumen dan persyaratan administratif lainnya terpenuhi. Ini menunjukkan bahwa peran notaris dalam praktik sangat strategis dalam menjembatani antara aspek hukum privat (kesepakatan antar ahli waris) dan aspek hukum publik (pencatatan hak atas tanah oleh negara).

Namun, dalam konteks ini muncul pula perdebatan hukum yang menarik. Ada dua pandangan mengenai apakah pewarisan ini merupakan peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes berpendapat bahwa jika semua ahli waris sepakat menyerahkan haknya kepada salah satu ahli waris, maka ini bukan lagi murni pewarisan (peristiwa hukum), tetapi sudah masuk ke ranah perbuatan hukum karena adanya unsur kesepakatan dan penyerahan hak. hal ini didasarkan pada interpretasi terhadap Surat Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 600-1561 tanggal 21 April 1999, yang membedakan antara pemilikan bersama yang bebas dan pemilikan bersama yang terikat. Jika peralihan hak dilakukan atas dasar kesepakatan, maka termasuk dalam kategori perbuatan hukum, yang memiliki implikasi terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan seperti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan bahkan PPh.

Sebaliknya, pandangan dari seorang notaris senior dalam kasus tersebut menyatakan bahwa meskipun ada kesepakatan para ahli waris, sepanjang peralihan tersebut masih dalam konteks pembagian warisan dari pewaris kepada ahli waris, maka tetap masuk ke dalam kategori peristiwa hukum dan tidak termasuk dalam kategori perbuatan hukum. Pandangan ini sejalan dengan prinsip bahwa pewarisan terjadi karena peristiwa hukum meninggalnya seseorang, bukan karena adanya perjanjian.

Dari perbedaan pandangan ini, peran notaris menjadi sangat penting dalam menjembatani interpretasi hukum yang berbeda-beda di lapangan. Notaris harus memahami secara mendalam norma hukum dan praktik administratif di Kantor Pertanahan agar tidak terjadi penolakan atau kesalahan prosedural yang dapat merugikan para ahli waris. Selain itu, notaris juga harus bisa menjelaskan kepada para ahli waris mengenai konsekuensi hukum dari kesepakatan mereka, termasuk apabila masuk ke dalam ranah perbuatan hukum, seperti kewajiban membayar pajak dan dampak lainnya.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa peran notaris dalam pembuatan APHW tidak hanya sekadar membuat dokumen otentik, tetapi juga mencakup berbagai aspek perlindungan hukum, edukasi hukum kepada masyarakat, dan menjembatani antara norma hukum dan praktik administratif di lapangan. APHW menjadi bukti tertulis yang sangat penting dalam pembuktian dan administrasi pertanahan, dan peran notaris dalam hal ini tidak tergantikan oleh pihak manapun karena berkaitan dengan tanggung jawab hukum dan kepercayaan publik. Oleh karena itu, penting bagi para notaris untuk terus memperbarui pengetahuannya, memahami perkembangan hukum pertanahan, dan menjalankan profesi dengan integritas tinggi agar dapat memberikan manfaat nyata bagi masyarakat luas dalam menyelesaikan persoalan pewarisan secara sah, tertib, dan aman.

Pembagian harta warisan merupakan proses hukum yang tidak hanya menyangkut aspek administrasi pertanahan, tetapi juga menyentuh kedalaman struktur sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum waris berdasarkan KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*), hukum adat, dan hukum Islam. Dalam konteks ini, Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang dibuat oleh notaris menjadi dokumen penting dalam menunjang proses pembagian waris secara tertib, sah, dan legal. Namun demikian, kedudukan APHW dalam setiap rezim hukum waris tersebut memiliki latar belakang normatif yang berbeda dan perlu dianalisis secara menyeluruh untuk memahami urgensinya dalam praktik kenotariatan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa notaris tidak hanya berperan sebagai pembuat akta semata, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin bahwa akta yang dibuatnya, termasuk APHW, telah memenuhi ketentuan hukum dan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak yang berkepentingan.

Dalam praktik empiris yang terjadi di lapangan, sebagaimana ditunjukkan dalam penelitian ini di Kabupaten Brebes, terlihat bahwa APHW yang dibuat oleh notaris memiliki peran vital dalam proses peralihan hak karena waris. Dalam kasus yang ditemukan, enam orang ahli waris sepakat menyerahkan warisan hanya kepada satu orang ahli waris saja. Notaris dalam kasus tersebut membuat APHW sebagai bukti dari kesepakatan tersebut. Dokumen ini kemudian menjadi bagian dari

berkas pendaftaran ke Kantor Pertanahan, yang mengakui peralihan hak tersebut sepanjang dokumen dan persyaratan administratif lainnya terpenuhi. Ini menunjukkan bahwa peran notaris dalam praktik sangat strategis dalam menjembatani antara aspek hukum privat (kesepakatan antar ahli waris) dan aspek hukum publik (pencatatan hak atas tanah oleh negara).

Namun, dalam konteks ini muncul pula perdebatan hukum yang menarik. Ada dua pandangan mengenai apakah pewarisan ini merupakan peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes berpendapat bahwa jika semua ahli waris sepakat menyerahkan haknya kepada salah satu ahli waris, maka ini bukan lagi murni pewarisan (peristiwa hukum), tetapi sudah masuk ke ranah perbuatan hukum karena adanya unsur kesepakatan dan penyerahan hak. hal ini didasarkan pada interpretasi terhadap Surat Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 600-1561 tanggal 21 April 1999, yang membedakan antara pemilikan bersama yang bebas dan pemilikan bersama yang terikat. Jika peralihan hak dilakukan atas dasar kesepakatan, maka termasuk dalam kategori perbuatan hukum, yang memiliki implikasi terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan seperti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan bahkan PPh.

Sebaliknya, pandangan dari seorang notaris senior dalam kasus tersebut menyatakan bahwa meskipun ada kesepakatan para ahli waris,

sepanjang peralihan tersebut masih dalam konteks pembagian warisan dari pewaris kepada ahli waris, maka tetap masuk ke dalam kategori peristiwa hukum dan tidak termasuk dalam kategori perbuatan hukum. Pandangan ini sejalan dengan prinsip bahwa pewarisan terjadi karena peristiwa hukum meninggalnya seseorang, bukan karena adanya perjanjian.

Dari perbedaan pandangan ini, peran notaris menjadi sangat penting dalam menjembatani interpretasi hukum yang berbeda-beda di lapangan. Notaris harus memahami secara mendalam norma hukum dan praktik administratif di Kantor Pertanahan agar tidak terjadi penolakan atau kesalahan prosedural yang dapat merugikan para ahli waris. Selain itu, notaris juga harus bisa menjelaskan kepada para ahli waris mengenai konsekuensi hukum dari kesepakatan mereka, termasuk apabila masuk ke dalam ranah perbuatan hukum, seperti kewajiban membayar pajak dan dampak lainnya.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa peran notaris dalam pembuatan APHW tidak hanya sekadar membuat dokumen otentik, tetapi juga mencakup berbagai aspek perlindungan hukum, edukasi hukum kepada masyarakat, dan menjembatani antara norma hukum dan praktik administratif di lapangan. APHW menjadi bukti tertulis yang sangat penting dalam pembuktian dan administrasi pertanahan, dan peran notaris dalam hal ini tidak tergantikan oleh pihak manapun karena berkaitan dengan tanggung jawab hukum dan kepercayaan publik. Oleh

karena itu, penting bagi para notaris untuk terus memperbarui pengetahuannya, memahami perkembangan hukum pertanahan, dan menjalankan profesinya dengan integritas tinggi agar dapat memberikan manfaat nyata bagi masyarakat luas dalam menyelesaikan persoalan pewarisan secara sah, tertib, dan aman.

Pembagian harta warisan merupakan proses hukum yang tidak hanya menyangkut aspek administrasi pertanahan, tetapi juga menyentuh kedalaman struktur sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum waris berdasarkan KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*), hukum adat, dan hukum Islam. Dalam konteks ini, Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang dibuat oleh notaris menjadi dokumen penting dalam menunjang proses pembagian waris secara tertib, sah, dan legal. Namun demikian, kedudukan APHW dalam setiap rezim hukum waris tersebut memiliki latar belakang normatif yang berbeda dan perlu dianalisis secara menyeluruh untuk memahami urgensinya dalam praktik kenotariatan.

Teori manfaat, yang secara klasik dipopulerkan oleh pemikir utilitarian seperti Jeremy Bentham dan John Stuart Mill, berfokus pada tercapainya manfaat atau kegunaan terbesar bagi sebanyak mungkin orang. Dalam konteks pelaksanaan pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, teori manfaat tercermin melalui upaya sistematis untuk menciptakan kepastian hukum, efisiensi administrasi, dan perlindungan hak-hak hukum masyarakat khususnya

para ahli waris. Pendaftaran hak waris yang dilakukan sesuai ketentuan, termasuk dengan melampirkan dokumen penting seperti Akta Pembagian Harta Waris (APHW), SKW/AKHW, sertifikat tanah, dan BPHTB, memberikan manfaat besar berupa kejelasan status kepemilikan tanah, menghindari potensi sengketa antar ahli waris, serta memudahkan dalam proses peralihan hak berikutnya seperti jual beli, hibah, atau pembagian aset di masa mendatang.

Lebih lanjut, implementasi yang baik dari prosedur ini di Kantor Pertanahan Brebes juga menciptakan manfaat institusional bagi pemerintah dan masyarakat secara luas. Bagi pemerintah, pendaftaran hak waris yang tertib mendukung akurasi data pertanahan nasional, peningkatan pendapatan negara dari pajak BPHTB, serta penguatan administrasi berbasis hukum. Sementara bagi masyarakat, manfaat yang dirasakan tidak hanya dalam bentuk legalitas kepemilikan, tetapi juga kemudahan akses terhadap program pembangunan dan pembiayaan yang memerlukan jaminan aset. Proses ini menjadi semakin bermanfaat ketika disertai peran aktif notaris dan PPAT sebagai mitra masyarakat yang menjembatani antara kebutuhan administratif dan jaminan hukum yang kuat. Maka, dalam sudut pandang teori manfaat, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak waris bukan sekadar kewajiban hukum, tetapi juga instrumen nyata untuk mencapai tatanan masyarakat yang adil, tertib, dan sejahtera.

### C. Pembuatan Akta

Proses pendaftaran tanah warisan, keberadaan akta-akta yang dibuat oleh notaris menjadi instrumen hukum yang fundamental. Akta-akta tersebut memberikan dasar hukum yang jelas sekaligus menjamin kepastian bagi para ahli waris dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Keberadaan dokumen resmi yang disusun oleh notaris juga mencerminkan pentingnya tertib administrasi dalam proses pewarisan, sehingga setiap langkah yang diambil memiliki legitimasi yang kuat di mata hukum.

Akta Pembagian Harta Waris (APHW) seringkali dipandang sebagai dokumen utama dalam pembagian warisan, namun pada kenyataannya keberadaannya tidak dapat berdiri sendiri. Sebelum APHW dapat dibuat, terdapat dua akta lain yang harus dipenuhi agar proses pembagian harta waris dapat dilaksanakan sesuai ketentuan. Akta pertama adalah Akta Pernyataan Para Ahli Waris yang berfungsi untuk mengidentifikasi serta menegaskan siapa saja pihak yang secara sah berhak menjadi ahli waris dari pewarisi. Kejelasan mengenai pihak-pihak yang berhak merupakan hal mendasar, karena tanpa adanya kepastian tersebut, sengketa mengenai status ahli waris sangat berpotensi muncul.

Akta kedua adalah Akta Keterangan Hak Waris (AKHW). Dokumen ini berperan untuk merinci hak serta bagian yang dimiliki oleh masing-masing ahli waris. Keberadaan AKHW membantu mencegah terjadinya ketidakjelasan dalam pembagian, karena setiap ahli waris telah memiliki kejelasan mengenai porsi haknya masing-masing. Akta ini juga

berfungsi sebagai landasan bagi notaris dalam menyusun APHW, sehingga seluruh proses dapat berjalan lebih transparan dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Penyusunan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) baru dapat dilakukan setelah dua akta sebelumnya terpenuhi. APHW merupakan bentuk kesepakatan resmi seluruh ahli waris yang dituangkan dalam akta otentik sebagai dasar hukum dalam pembagian harta peninggalan pewaris. Keberadaan APHW memastikan bahwa pembagian warisan dilakukan dengan persetujuan bersama, dituangkan secara tertulis, dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Pendaftaran tanah warisan pada Kantor Pertanahan tidak dapat hanya mengandalkan APHW sebagai satu-satunya dokumen. Seluruh rangkaian akta, mulai dari Akta Pernyataan Para Ahli Waris, Akta Keterangan Hak Waris, hingga APHW, membentuk satu kesatuan prosedur yang harus dipenuhi agar proses pendaftaran sah secara hukum. Pemenuhan dokumen-dokumen tersebut menjadi wujud perlindungan hukum bagi para ahli waris, sekaligus memperkuat tertib administrasi

Kepastian hukum, perlindungan hak, serta kemudahan administrasi menjadi tujuan utama dari kewajiban pembuatan tiga akta tersebut. Seluruh tahapan yang dilalui dengan melibatkan notaris tidak hanya memberikan kepastian bagi para pihak, tetapi juga menghadirkan jaminan bahwa proses peralihan hak atas tanah akibat warisan dapat tercatat secara resmi dalam sistem pertanahan nasional.

----- AKTA PEMBAGIAN HARTA WARIS -----

----- Nomor : 1 -----

Pada hari ini, hari kamis tanggal 15 - 08 - 2024 (lima belas bulan Agustus tahun duaribu duapuluhan empat). -----

Menghadap kepada saya **ENDAH PERMATASARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal dua puluh tiga bulan Januari tahun dua ribu sembilan (23 - 1 - 2009) Nomor : AHU-73.AH.02.01 TH. 2009 diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Brebes berkedudukan di Brebes, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah saya, Notaris kenal, dan yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini: -----

I.1. Nyonya **SUWARTI**, lahir di Brebes, pada tanggal 12- 01 - 1960 (dua belas bulan Januari tahun seribu sembilanratus enampuluh), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pedagang, beralamat di Desa Pengaradan, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes ;Nomor Induk Kependudukan : 3329136001880003.-----

----- selanjutnya disebut **Pihak Pertama** -----

2. Tuan **RASTUM**, lahir di Brebes, pada tanggal 06 - 07 - 1975 (enam bulan Juli tahun seribu sembilanratus tujuhpuluh lima) Warga Negara Indonesia, pekerjaan

Nelayan/Perikanan, beralamat Desa Pengaradn , Rukun Tetangga 001, Rukun warga 004, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, Nomor Induk Kependudukan : 3329130607750004.-----

-----selanjutnya disebut **Pihak Kedua**-----

3. Nyonya **DAKIROH**, lahir di Brebes, pada tanggal 15 - 07 - 1975 (limabelas bulan Juli tahun seribu sembilanratus tujuhpuluhan lima), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pedagang, beralamat di Desa Pengaradan, Rukun Tetangga 001, Rukun warga 004, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, Nomor Induk Kependudukan : 3329135507750005.-----

-----selanjutnya disebut **Pihak Ketiga** -----

4. Nyonya **IDAH CASRIPAH**, lahir di Brebes, pada tanggal 01 - 11 - 1979 (satu bulan November tahun seribu sembilanratus tujuhpuluhan sembilan), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Desa Pengaradan, Rukun Tetangga 004, Rukun warga 002, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, Nomor Induk Kependudukan : 3329134107790083.-----

-----selanjutnya disebut **Pihak Keempat** -----

5. Tuan **TARTORO**, lahir di Brebes, pada tanggal 17 - 11 - 1980 (tujuhbelas bulan November tahun seribu sembilanratus delapanpuluhan), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Nelayan/Perikanan, beralamat di Desa Pengaradan, Rukun Tetangga 002, Rukun warga 003,

Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, Nomor Induk Kependudukan: 3329131711800001. -----

-----selanjutnya disebut **Pihak Kelima** -----

Tuan **ALI HARTONO**, lahir di Brebes, pada tanggal 10 - 02 - 1986 (sepuluh bulan Februari tahun seribu sembilanratus delapanpuluhan enam), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Nelayan /Perikanan, beralamat di Desa Pengaradan, Rukun Tetangga 002, Rukun warga 001, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes,----- Nomor Induk Kependudukan : 3329131002860002.-----

-----selanjutnya disebut **Pihak Keenam** -----

- Para Penghadap Saya, Notaris, kenal. -----
- Para Penghadap tersebut diatas merupakan **Ahli Waris dari Tuan WARJO** yang telah meninggal dunia di Desa Pengaradan,Rukun Tetangga 004, Rukun warga 002, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes pada tanggal 20 - 02 - 2011 (duapuluh bulan Februari tahun dua ribu sebelas) demikian dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris Nomor : 422/22/VIII/2024, tertanggal 01 - 08 - 2024 ( satu bulan Agustus tahun dua ribu duapuluh empat ) dan di kuatkan oleh camat Nomor :118/skw/VIII/2024 tanggal 01 - 08 - 2024( satu bulan Agustus tahun dua ribu duapuluh empat),-----

- Para Penghadap menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah Ahli Waris dari pemegang hak dibawah ini : -----
- Hak Milik Nomor : **00735/TANJUNG**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal : 03-12-1998, Nomor : 480/Pengaradan/1998, seluas **3.455 M<sup>2</sup>** ( Tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (**NIB**) : **11.33.12.15.00524** dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (**NOP**) : **33.29.110.015.035-0054.0**. -----  
Dengan batas-batas: -----
  - Utara : NIB 00516 ; -----
  - Timur : NIB 00523, NIB 00537 ; -----
  - Selatan : NIB 00543; -----
  - Barat : NIB 00525, NIB 00536 ; -----terletak di: -----
  - Propinsi : Jawa Tengah; -----
  - Kabupaten : Brebes; -----
  - Kecamatan : Tanjung ; -----
  - Desa : Tanjung ; -----
  - Terdaftar atas nama : **1. WARJO 2. SUWARTI**. -----

Yang dilampirkan pada akta ini, berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : **00735/TANJUNG**. -----

2. Surat Kematian Mendiang **WARJO** Nomor 474.2/05

CASIP/1999, Tertanggal 28 - 06 - 1999. -----

3. Surat Keterangan Warisan tanggal 27 - 04 - 2000

yang disaksikan dan dibenarkan Nyonya HARRY HARDJITO, SH selaku Notaris di Bandung dengan nomor: 5/HH/IV/2000, tanggal 27 - 04 - 2000-----

Selanjutnya dalam akta ini disebut "**Objek Waris**".

- Para Penghadap selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk melakukan pembagian Harta Waris, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian Harta Waris tersebut sebagai berikut : --
  - **Pihak KESATU memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari hak milik Nomor 00735/TANJUNG atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan tersebut di atas;** -----
1. Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa : ---
    - Dalam pembagian Harta Waris ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak;-----
    - Para Penghadap melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana diuraikan di atas; -----
  2. Pembagian harta waris ini dilakukan dengan syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1.** -----

Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam akta ini

telah menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut diatas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut. -----

----- **Pasal 2.** -----

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang memperolehnya menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan masing-masing pihak dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan /atau cacat yang tampak dan/ atau tidak tampak. -----

----- **Pasal 3.** -----

Para Penghadap yang memperoleh hak dalam pembagian harta waris ini dengan ini menyatakan bahwa dengan pembagian harta waris ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undagan yang berlaku. -----

----- **Pasal 4.** -----

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian harta waris ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para penghadap akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut. -----

----- **Pasal 5.** -----

Para Penghadap dengan ini menyatakan bahwa seluruh

data dan informasi yang diberikan adalah benar adanya, sehingga membebaskan Notaris beserta saksi-saksi dari segala tuntutan hukum. -----

----- **Pasal 6.** -----

- Penerima Pembagian harta Waris dengan ini member kuasa kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan /atau Pegawainya untuk mengurus, mengajukan melaksanakan balik nama Pada Kantor Pertanahan yang berwenang, untuk dan atas nama Penerima Pembagian Harta Waris. -----
- Dan untuk kepentingan tersebut dikuasakan juga menghadap, memberikan keterangan, menerima dan menandatangani segala surat yang diperlukan, tidak ada yang dikecualikan, serta mengambil sertifikat setelah jadi. -----

----- **Pasal 7.** -----

Para Penghadap dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri kabupaten Brebes di Brebes. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat, dan diresmikan di **Kabupaten Brebes** pada hari dan tanggal seperti disebutkan pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh ; -----

1. Tuan **ALAMUL HUDA**, beralamat di Desa Lemahabang, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes. -----
2. Nyonya **ANA FAUZI SYAEATI**, beralamat di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba,-----
  - Kedua-duanya pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Brebes, -----  
-----sebagai para saksi. -----
  - Dibuat dengan tanpa coretan, tambahan, dan penggantian.-----
  - Asli Sahih Akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----
  - diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.-----



**ENDAH PERMATASARI, S.H., M.Kn**

## **BAB IV**

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Peran notaris dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW)  
terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah, Notaris memegang peran sentral dalam proses pembagian warisan melalui pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW). Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang, notaris memastikan bahwa kesepakatan para ahli waris dituangkan secara sah, tertulis, dan otentik sehingga dapat dijadikan dasar dalam proses peralihan hak atas tanah. Peran tersebut meliputi aspek administratif maupun yuridis yang menjamin keabsahan dan kepastian hukum pembagian warisan. Kehadiran notaris juga berfungsi untuk meminimalkan potensi sengketa karena seluruh isi kesepakatan telah tercatat dalam dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum.
2. Pelaksanaan terhadap pendaftaran peralihan hak pewarisan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, APHW telah memperoleh legitimasi dalam sistem pertanahan sejak terbitnya Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, meskipun dalam praktik masih terdapat perbedaan persepsi antar Kantor Pertanahan mengenai kedudukannya. Perbedaan tersebut menimbulkan ketidakseragaman implementasi dan berpengaruh pada kepastian hukum bagi ahli waris. Secara normatif, APHW dimaksudkan untuk menyederhanakan prosedur pewarisan, mempercepat

pelayanan, dan memberikan kemudahan administratif. Pembinaan dan sosialisasi diperlukan agar regulasi ini benar-benar memberikan perlindungan hukum bagi para ahli waris.

## B. Saran

1. Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam penyusunan APHW diharapkan tidak hanya berperan secara formil dalam pembuatan akta, tetapi juga aktif memberikan pemahaman kepada para ahli waris mengenai pentingnya APHW sebagai salah satu syarat dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris. Peran edukatif ini penting untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sehingga pembagian harta warisan dapat terlaksana secara tertib, sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan meminimalisasi kemungkinan timbulnya sengketa. Selain itu, notaris juga dapat berfungsi sebagai penerima kuasa dalam pengurusan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, dengan tetap memastikan bahwa setiap tahapan administrasi telah sesuai dengan ketentuan hukum.
2. Dari sisi pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, diperlukan upaya sosialisasi yang lebih intensif mengenai Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, terutama Pasal 111 ayat (5), agar pemahaman masyarakat dan para pemangku kepentingan semakin meningkat. Selain itu, koordinasi yang sinergis antara Kantor Pertanahan dan notaris juga berperan penting untuk menjaga konsistensi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui APHW. Apabila kesepakatan pembagian warisan telah dicapai oleh para ahli waris, pendaftaran ke Kantor Pertanahan melalui APHW akan

memberikan manfaat berupa pencatatan resmi atas perubahan data yuridis maupun fisik tanah, sekaligus menghadirkan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak penerima hak.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL-QURAN

Q.S. An-Nisa ayat 11, 12, dan 176

### B. BUKU

Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2016, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Badan Bahasa Kemdikbud, Jakarta.

Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Burhan Bungin. 2007. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial lainnya*. Kencana, Jakarta.

C.S.T. Kansil. 1986. *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia*. Rineka Cipta, Jakarta.

G.H.S. Lumban Tobing, 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga, Jakarta.

Eldy Satria Noerdin, 2024, *Pengantar Ilmu Hukum*, Deepublish Digital, Yogyakarta.

Habib Adjie, 2022, *Implementasi Peraturan Pendaftaran Tanah Waris oleh Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

Heo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta.

Kurniawan, 2021, *Plea Bargaining Sebagai Pembaharuan Hukum Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Pustaka Aksara, Surabaya.

Lexy J. Moleong, 2019, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Ngadino, 2021, *Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Wahyu Prestasi, Semarang.

Nazir, Moh, 2011, *Metode Penelitian*, G halia Indonesia, Jakarta.

Oemar Moechthar, 2024, *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*, Kencana, Jakarta.

Otje Salman dan Anton F. Susanto, 2004, *Teori Hukum: Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.1

Soerojo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta.

Soerjono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2014, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta.

Sugiyono, 2017, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

Suparman, Maman, 2015, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Tan Thong Kie, 2007. *Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Sumur Bandung, Bandung.

## C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## D. JURNAL

Dedi Nur Hadi, Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 10 No. 2, 2024.

Desi Redhawati dan Darmini Roza, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum, *Elkasakti Legal Science Journal*, Vol. 2, 2025.

Ella Emilia Rahmasari, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani dan Lego Karjoko, Peran Notaris dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata di Indonesia, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 10 No. 1, 2022.

Idham, Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat Dalam Perspektif Free Trade Zone (FTZ) di Kampung Tua, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, *Soematera Law Review*, Vol. 2 No. 1, 2019.

Muhammad Rafli, Muhammad Rinaldy Bima dan Yuli Adha Hamzah, Peran Notaris dalam Pengaturan Hak Ahli Waris dalam Kasus Warisan Tanah dan Properti di Kepulauan Selayar, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 1, 2024.

Stya Qodar Al-Haolandi, Danu Anindhito Kuncoro Putro dan Sukarmi, Peran Notaris Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Barat Dengan Peran Pengadilan Agama Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Waris Islam, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, 2018.

## E. TESIS

Hauro, Hawwa. 2021. *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pembagian*

*Harta Waris yang Berkekuatan Hukum di Pengadilan Negeri Pekalongan.* Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Unisula Semarang.

## F. INTERNET

Gramedia Literasi, *Teori Kepastian Hukum*, URL:  
[https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/?srsltid=AfmBOoourg8i58gFVoZzcIIApJZw0KGIfp1zdctC5vZEXhJxbfQ3\\_if](https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/?srsltid=AfmBOoourg8i58gFVoZzcIIApJZw0KGIfp1zdctC5vZEXhJxbfQ3_if),

Hasyim Soska, 2011. *Akta Otentik* dan karakteristiknya di Hasyim Soska's Blog. Dapat diakses di:  
<https://hasyimsoska.blogspot.com/2011/09/akta-otentik.html>

Kerangka Konsep dan Kerangka Teori, URL: <https://example.com/kerangka-konsep-teori.pdf>

Priyatna, Abdul Ghofur, *Keberadaan Hukum Kenotariatan di Indonesia*, URL:  
[https://www.google.co.id/books/edition/KEBERADAAN\\_HUKUM\\_KENOTARIATAN\\_DI\\_INDONES/4E7OEAAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&pg=PA6](https://www.google.co.id/books/edition/KEBERADAAN_HUKUM_KENOTARIATAN_DI_INDONES/4E7OEAAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&pg=PA6),

Universitas Medan Area, 2022, "Tata Cara Pembagian Harta Warisan dalam Islam", URL: <https://hukum.uma.ac.id/2022/03/10/tata-cara-pembagian-harta-warisan-dalam-islam/>,

