

PENDAFTARAN TANAH TANPA AKTA AUTENTIK: BUKTI PERALIHAN TANAH PEWARISAN

Jesslyn Clementine, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas
Indonesia, e-mail: jesslynclementine12@gmail.com
Mohamad Fajri Mekka Putra, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: fajrimekka.notaris@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i09.p02>

ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk menganalisis pendaftaran tanah karena pewarisan pada Kantor Pertanahan melalui surat pembagian waris dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah dalam proses balik nama langsung ke satu penerima waris tanpa melalui akta autentik yang dibuat oleh notaris/PPAT. Penulisan ini menggunakan penelitian doctrinal dengan pendekatan undang-undang (statute approach) yakni menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang menjadi permasalahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada dasarnya surat pembagian waris dibawah tangan dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sesuai yang ternyata dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 dengan memperhatikan kekuatan hukum pembuktian surat dibawah tangan yang jika ada pengingkaran tanda tangan maka menjadi tidak sempurna layaknya akta autentik sehingga diperlukan setidaknya harus dilegalisasi oleh notaris. selain itu, Kantor Pertanahan mempunyai kewenangannya sendiri untuk menerima atau menolak alat bukti lain selain akta autentik sebagaimana termuat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: surat pembagian waris, peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah

ABSTRACT

This writing aims to analyze land registration due to inheritance at the Land Office through private inheritance distribution letters which are used as proof of transfer of land rights in the process of transferring names directly to one heir without going through an authentic deed made by a notary/PPAT. This writing uses doctrinal research with a statute approach, namely examining all laws and regulations that are related to the legal issues at issue. The results of the study show that basically underhanded inheritance distribution letters can be used as a basis for transferring land rights for land registration at the Land Office in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 16 of 2021 by taking into account the legal strength of evidence a private letter, if there is a denial of the signature, it becomes imperfect like an authentic deed, so it is necessary that at least it must be legalized by a notary. In addition, the Land Office has its own authority to accept or reject other evidence other than an authentic deed as contained in Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

Keywords: inheritance letter, transfer of land rights, land registration

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Bukti peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya harus

dibuat dengan akta autentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut 'PPAT') dengan tujuan menjamin kepastian hukum bagi para pihak terutama kepastian dari pemegang hak atas tanah. Hal tersebut sama jika peralihan hak atas tanah terjadi berdasarkan pewarisan yang mana membutuhkan akta pembagian waris untuk membuktikan peralihan haknya. Surat pembagian waris dibawah tangan yang memuat pernyataan bahwa ahli waris lainnya tidak keberatan memberikan tanah kepada satu nama waris seharusnya tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah karena pewarisan pada Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan persoalan kekuatan hukum surat pembagian waris dibawah tangan tersebut sebagai akta pembagian waris, yang di kemudian hari dapat menyebabkan sengketa kepemilikan tanah di antara para ahli waris jika tidak dilakukan secara hati-hati.

Peralihan hak milik atas tanah merupakan perpindahan hak milik atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Terdapat 2 cara peralihan hak milik atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak yang lama, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan berarti berpindahnya hak milik atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak yang lama, misalnya melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan bukti peralihan hak yaitu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Yang dimaksud pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berpindah kepada ahli warisnya. Kalau seseorang meninggal dunia yang meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum.¹

Agar hak milik atas tanah beralih dari pewaris ke ahli warisnya, maka diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa balik nama waris. Orang yang menerima hak atas tanah karena waris wajib melakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "PP Nomor 24/1997") yang pada intinya menjelaskan dalam hal peralihan hak karena pewarisan dilakukan terhadap bidang tanah hak yang sudah terdaftar maka wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.² Peralihan hak ini terjadi karena hukum ketika yang bersangkutan meninggal dunia yang artinya sejak saat itu, para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai ahli waris dari si pewaris

¹ Lamia, F Cindy. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan" *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2, No. 3 (2014). hlm: 92-102.

² Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 42

atau pemegang hak yang lama diatur dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan ini diwajibkan sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri untuk memberikan perlindungan hukum kepada para ahli warisnya dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Pasal 42 PP Nomor 24/1997 juga menjelaskan dalam hal penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Melalui ketentuan dalam Pasal a quo, dapat dilihat bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah karena pewarisan langsung dilakukan ke salah seorang penerima waris tertentu, terlebih dahulu diperlukan sebuah akta pembagian waris yang disepakati dan dikehendaki secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris.

Ketentuan akta pembagian waris diuraikan lebih jelas dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut 'PMNA 16/2021'). Dalam Pasal 111 ayat (3) PMNA 16/2021 disebutkan secara tegas bahwa akta pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan yang ditandatangani seluruh ahli waris dengan 2 (dua) orang saksi atau dalam bentuk akta notaris.³

Akta pembagian waris ini kemudian dijadikan salah satu syarat yang harus dilampirkan dalam peralihan hak atas tanah melalui pewarisan bersama dengan syarat-syarat yang lain. Akta pembagian waris yang dibuat dalam bentuk akta notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat.³ Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut 'UUJN No. 30/2004') bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum, dan notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta. Sedangkan surat pembagian waris dibawah tangan sendiri baru akan memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat seperti akta autentik apabila kebenaran tanda tangan dan isinya diakui oleh para pihak.

Persoalan dalam surat pembagian waris dibawah tangan yang dijadikan bukti peralihan hak atas tanah karena pewarisan untuk pendaftaran tanah menyangkut hal-hal sebagai berikut. Pertama, surat pembagian waris dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh para ahli waris dapat disangkal kebenaran tanda tangan dan isinya oleh pihak-pihak yang ada dalam surat tersebut⁴ yang mana dalam hal ini kekuatan mengikatnya akta di bawah tangan terletak pada tanda tangan dalam akta tersebut diakui atau tidak oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, maka akta

³ Setya Qodar Al-Haolandi, et al., "Peran Notaris Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Barat Dengan Peran Pengadilan Agama Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Islam." *Jurnal Akta*, Vol 5, No 1 (2018), hlm: 117.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijke Weboek, diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, SH dan H. Tjitrosudibio, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1985), Ps. 1968

dibawah tangan merupakan salah satu alat bukti yang bisa dibawa ke ranah pengadilan apabila terjadi sengketa antara para pihak. Syarat akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti yaitu:⁵ surat atau tulisan itu ditandatangani, isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum atau hubungan hukum dan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan yang disebut didalamnya. Kedua, tujuan pendaftaran tanah yang salah satunya peralihan hak atas tanah karena pewarisan adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak sehingga tidak menimbulkan sengketa waris di kemudian hari maka diperlukan alat bukti yang kuat sebagai dasar peralihan hak tersebut di mana dapat timbul permasalahan di kemudian hari jika akta pembagian waris dilakukan melalui surat pembagian waris dibawah tangan tanpa melalui akta PPAT ataupun notaris. Ketiga, kewenangan Kantor Pertanahan untuk menerima alat bukti lain selain akta autentik yang dibuat oleh PPAT di mana Kantor Pertanahan mempunyai kewenangannya sendiri untuk menilai kebenaran dari bukti lain selain akta autentik PPAT yang menurutnya cukup kadar kebenarannya. Hal ini terdapat dalam Pasal 37 ayat 2 PP Nomor 24/1997.

Penelitian serupa yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak melalui akta notaris atau PPAT sudah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya yaitu salah satunya oleh Rizal Effendi⁶ dalam tesisnya yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan PP Nomor 24/1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh lurah/camat pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Penelitian terdahulu membahas peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dengan menggunakan surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh lurah atau camat setempat. Sedangkan dalam penelitian ini membahas surat pembagian waris dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak sebagai akta pembagian waris untuk kemudian digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang timbul sebagaimana telah dijabarkan dalam paragraf-paragraf sebelumnya, penelitian ini membahas mengenai surat pembagian waris dibawah tangan yang digunakan sebagai salah satu dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada Kantor Pertanahan sehingga tidak memerlukan akta autentik PPAT lagi sebagai bukti peralihan hak atas tanahnya.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dikemukakan sebelumnya maka dapat dinyatakan bahwa permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi karena pewarisan pada Kantor Pertanahan?

⁵ Supomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri* (Jakarta, Pradnya Paramita, 1972), 78.

⁶ Rizal Effendi, "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008)

2. Bagaimana surat pembagian waris dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah karena pewarisan dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi karena pewarisan pada Kantor Pertanahan.
2. Menganalisis pendaftaran tanah karena pewarisan pada Kantor Pertanahan dengan surat pembagian waris dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah dalam proses balik nama langsung ke satu penerima waris tanpa melalui akta notaris/PPAT.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum doktrinal dikenal juga sebagai penelitian hukum normatif, yang melakukan penelitian terhadap bahan-bahan kepustakaan yang sudah diolah dan didokumentasikan.⁷ Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang menjadi permasalahan. Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan adalah data sekunder yang terdiri dari sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penulisan ini menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan atau studi dokumen yang mana menurut Peter Marzuki, studi dokumen dilakukan dengan cara melihat dan menganalisis peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, tesis, kamus dan lain sebagainya yang berkaitan dengan rumusan masalah yang diteliti.⁸ Dari data yang sudah dikumpulkan kemudian selanjutnya diolah secara sistematis dengan menggunakan metode kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Terjadi Karena Pewarisan

Peran notaris ini sangat penting untuk memberikan kepastian hukum melalui akta yang dibuatnya bagi masyarakat. Ketentuan mengenai akta dapat dilihat dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "KUHPerdata) yang berbunyi "akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya." Jadi akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat.⁹ Lebih lanjut peraturan mengenai akta yang secara rinci ada di dalam Pasal 1

⁷ Asmak Ul Hosna, dkk, *Karakteristik Ilmu Hukum dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Depok, Raja Grafindo Persada, 2021), 352.

⁸ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Jakarta, Kencana, 2019), 133.

⁹ Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cet. Ke 3), 12.

angka 7 UU No. 2/2014 yakni “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Notaris menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta autentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, akta notaris memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdara kepada para pihak yang membuatnya. Walaupun demikian, apabila terjadi suatu sengketa dan terbukti terdapat permasalahan dalam akta autentik maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.¹⁰

Peran notaris berkaitan erat dengan pendaftaran tanah yang mana merupakan suatu kegiatan untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah tugas dari pemerintah. Pendaftaran tanah juga dapat dipahami sebagai suatu proses administrasi yang menjadi kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertipikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas tanah. Seluruh proses pendaftaran tanah oleh Pemerintah dilaksanakan dengan berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.¹¹

Selain dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan juga ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanah sendiri merupakan hajat hidup setiap orang yang benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan / pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut. Itulah alasan mengapa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat karena merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud. ¹²

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan tanah. Kewenangan tersebut meliputi juga kegiatan untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang terjadi berkaitan dengan tanah. Kewenangan negara dalam pertanahan dilaksanakan oleh pemerintah sesuai prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hukum positif di Indonesia, pengemban wewenang tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional

¹⁰ Wardhani, Lidya Christina. “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan.”, *Jurnal Lex Renaissance* 2 (2017), hlm: 52.

¹¹ Nurhayati A. “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960.” *Jurnal Warta*, Vol. 60, No. 60 (2019), hlm: 25

¹² Aliya Sandra Dewi, “Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah”. *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, No. 1 (2018), hlm: 19.

Republik Indonesia.¹³ Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut "BPN") merupakan lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada presiden. BPN melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Adapun tugas dari BPN yaitu membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi terkait pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten atau Kotamadya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja dari BPN.¹⁴

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib untuk dilakukan oleh pemegang hak yang memperoleh hak atas tanah tersebut melalui warisan untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah yang baru. Sebelumnya perlu dilihat terlebih dahulu mengenai pewarisan itu sendiri. Kita harus mengetahui 3 syarat terjadinya pewarisan yaitu: adanya yang meninggal dunia (pewaris), ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris dari pewaris tersebut (ahli waris) dan adanya sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris (harta warisan).¹⁵ Ketentuan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 PP Nomor 24/1997 dan juga dalam peraturan lanjutannya yakni PMNA Nomor 3/1997 yang telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhirnya ialah PMNA Nomor 16/2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Terdapat 5 keadaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang berbeda pelaksanaan pendaftarannya di mana hal tersebut dijelaskan sebagai berikut:

Pertama, untuk peralihan hak melalui pewarisan terkait bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan oleh pihak yang menerima hak atas tanah sebagai warisan tersebut berupa sertifikat dari objek waris yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam sertifikat tersebut dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Perlu dipahami bahwa peralihan hak karena pewarisan ini terjadi karena hukum saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia dan haknya beralih ke pemegang hak yang baru yaitu beralih ke ahli warisnya.

Kemudian yang kedua, apabila bidang tanah yang dijadikan warisan belum didaftar, maka wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan. Selain dengan surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan, dapat menyerahkan surat keterangan Kepala Desa/Lurah, jika lokasi tanah yang diwariskan tersebut jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen tersebut diperlukan untuk dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas nama pewaris.

Ketiga, jika penerima waris terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak atas tanahnya dilakukan kepada orang tersebut dengan berdasarkan pada surat

¹³ Meita Djohan Oe, "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah." *Jurnal Pranata Hukum*, Vol. 1, No. 1 (2015), hlm: 68.

¹⁴ Ibid., hlm. 64.

¹⁵ Elviana Sagala, "Hak Mewaris Menurut Ketentuan Hukum Waris Perdata." *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*, Vol. 6, No. 1 (2018), hlm: 118.

tanda bukti sebagai ahli waris. Keempat, Jika penerima warisannya lebih dari satu orang dan peralihan haknya didaftarkan dengan disertai akta pembagian waris yang mencantumkan keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, maka pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris. Kelima yang terakhir, peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang menurut akta pembagian warisnya harus dibagi antara beberapa penerima warisan atau pada saat didaftarkan belum ada akta pembagian warisannya maka pada saat pendaftaran, peralihan haknya dilaksanakan kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak kepemilikan bersama berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Dari penjelasan-penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah karena waris harus melihat berbagai perbedaan kondisi pewarisan misalnya jika tanahnya belum terdaftar maka terdapat dokumen tambahan yang wajib diserahkan seperti surat keterangan dari kelurahan yang menerangkan bidang tanah belum bersertipikat. Surat keterangan tersebut tentu tidak diperlukan apabila tanah objek waris sudah bersertipikat. Selain itu, perbedaan jika ahli warisnya hanya satu atau beberapa orang. Jika hanya satu orang maka dengan surat pernyataan waris saja sudah bisa melakukan pendaftaran tanah balik nama waris ke langsung orang itu. Beda halnya jika ada beberapa orang ahli waris, maka jika memang sudah ada pembagian waris di antara mereka maka pendaftaran tanahnya bisa dengan akta pembagian waris tersebut.

Peran notaris dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilihat secara jelas apabila pendaftaran tanah karena waris akan dibalik nama waris langsung ke satu nama penerima waris. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut 'Permen.ATR/Ka.BPN No. 16 Tahun 2021') di mana untuk keperluan balik nama waris maka dapat menggunakan akta pembagian waris. Secara tegas dinyatakan bahwa akta tersebut dapat dibuat dibawah tangan oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dibuat dihadapan notaris. Pembagian waris ini dilakukan jika para ahli waris menginginkan untuk tanah-tanah bidang tertentu dari harta warisan dibagikan kepada salah seorang ahli waris tanpa terlebih dahulu di balik nama kepada semua ahli waris. Misalnya para ahli waris terdiri isteri Pewaris (B) dan 3 (tiga) orang anak Pewaris yaitu C, D dan E. Mereka telah bersepakat bahwa tanah Hak Milik No. 0155/Dahlia yang terdaftar atas nama A dibagikan kepada E, sehingga nantinya tanah tersebut dibalik nama langsung ke atas nama E. E memperoleh hak bagian atas tanah Hak Milik No. 0155/Dahlia tersebut, langsung dari Pewaris berdasarkan ketentuan Pasal 1083 KUHPdata. Dengan demikian E menggantikan kedudukan Pewaris terkait pemilikan tanah tersebut. E memperoleh tanah tersebut bukan dari para ahli waris lainnya.¹⁶

¹⁶ Alwesius. *Keterangan Hak Mewaris Serta Pemisahan Dan Pembagian Harta Warisan Bagi Warga Negara Indonesia* (Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022), 367.

Selain itu peran notaris dan PPAT juga dapat ditemukan dalam syarat-syarat yang harus dilampirkan oleh pemohon (ahli waris) pada saat mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan, yaitu:¹⁷

- a. Sertipikat Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau alat bukti pemilikan tanah lainnya;
- b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat 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;
 - 2) Putusan pengadilan;
 - 3) Penetapan hakim/ketua pengadilan;
 - 4) Surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 - 5) Akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
 - 6) 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.

Dalam hal ini notaris tidak hanya membuat akta pembagian waris namun juga membuat Akta Keterangan Hak Mewaris yang di dalamnya terdapat siapa saja ahli waris dan berapa bagian setiap ahli waris. Selanjutnya, secara khusus peran penting PPAT dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan dapat terlihat dalam Pasal 111 ayat (4) Permen.ATR/Ka.BPN No. 16 Tahun 2021, jika ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian warisan di antara mereka, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada semua ahli waris sebagai kepemilikan bersama dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Pasal 51 PP 24/1997 di mana dijelaskan bahwa pembagian hak bersama atas tanah atau milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Istilah Pembagian Hak Bersama agak sulit dipahami, karena istilah "pembagian" pada umumnya diartikan dengan kegiatan "membagi bagi" sehingga dalam kaitannya dengan tanah menimbulkan kesan adanya pemecahan tanah dari satu bidang menjadi

¹⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA 16/2021, Ps. 111 ayat (1)

lebih dari satu bidang atau dengan kata lain menimbulkan kesan adanya pemecahan sertipikat hak atas tanah, padahal dalam penyelesaian akibat pembuatan APHB tidak selalu diikuti dengan pemecahan tanah. Akta pembagian hak bersama dibuat bila ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih namun jumlah pemilikinya menjadi lebih sedikit dari pada jumlah pemilik semula.

Dari penjelasan yang telah dijabarkan, dapat disimpulkan bagaimana peran penting notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan. PPAT berperan untuk membuat APHB yang digunakan dalam keadaan sertipikat tercatat atas nama kepemilikan bersama yang ingin dibalik nama ke satu atau beberapa nama. Di sisi lain, notaris berperan untuk membuat surat keterangan waris dan akta pembagian waris yang digunakan ketika seseorang mau langsung membalik nama waris ke satu nama ahli waris. Dalam pembuatan akta pembagian waris ini, sertipikat tercatat atas nama si pewaris yang telah meninggal dunia kemudian mau dibalik nama ke satu penerima waris. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan notaris ini kemudian menjadi alat bukti peralihan hak atas tanah untuk selanjutnya dilampirkan pada saat permohonan balik nama waris pada Kantor Pertanahan.

3.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Surat Pembagian Waris Dibawah Tangan yang Digunakan Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya, pembagian waris dapat dibuat dengan akta dibawah tangan di mana harus memenuhi 2 syarat utama yaitu dibuat oleh semua ahli waris dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka proses pembuatan surat pembagian waris dibawah tangan harus melibatkan kesepakatan seluruh ahli waris yang bersangkutan. Sesuai dengan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, kesepakatan diartikan sebagai persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan orang lain. Istilah "pernyataan" digunakan karena tidak mungkin bagi orang lain untuk memahami kehendak seseorang. Kesepakatan dalam surat pembagian waris ini merupakan kesepakatan di mana para ahli waris menunjuk satu penerima waris untuk menerima objek waris. Jadi, dapat diartikan bahwa para ahli waris yang lain memberikan objek waris yang sertipikatnya atas nama pewaris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk.

Bila diuraikan secara rinci maka syarat dari pembagian waris dibawah tangan yaitu: *pertama*, memuat pernyataan yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak atas objek waris tersebut. *Kedua*, dibuat oleh semua ahli waris yang artinya ada kesepakatan bersama di antara ahli waris untuk memberikan objek waris kepada satu penerima waris. *Ketiga*, dibuat dalam bentuk akta berarti harus dalam bentuk tulisan yang dibuat sebagai alat bukti dan ditandatangani oleh semua ahli waris sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya. *Keempat*, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang berfungsi untuk menerangkan tentang kebenaran isi dan penanda tangan dalam surat pembagian waris dibawah tangan tersebut.

Lebih lanjut, surat pembagian waris dibawah tangan yang digunakan sebagai akta pembagian waris merupakan akta dibawah tangan apabila memenuhi 3 unsur utama yaitu dibuat sebagai alat bukti, ditandatangani para pihak dan berisi suatu peristiwa hukum. Unsur tanda tangan dalam surat pembagian waris ini merupakan unsur penting karena pada dasarnya kekuatan pembuktian dari akta dibawah tangan dan akta autentik (akta pembagian waris yang dibuat oleh notaris atau akta pembagian

hak bersama yang dibuat oleh PPAT) tidaklah sama. Akta autentik sendiri memiliki kekuatan pembuktian sempurna sedangkan akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila isi dan tanda tangannya diakui oleh para pihak.

Ketentuan mengenai kekuatan hukum pembuktian dari akta dibawah tangan tersebut diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang dinyatakan sebagai berikut "suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang di anggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu."

Dari ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara tersebut, jelas terlihat bahwa syarat penandatanganan pada suatu akta dibawah tangan yang mana dalam penulisan ini adalah surat pembagian waris merupakan syarat utama dan terpenting bagi keabsahan, keberlakuan dan kekuatan hukum dari surat pembagian waris dibawah tangan itu sendiri. Hal ini dikarenakan surat pembagian waris dibawah tangan tidak melekat daya kekuatan pembuktian luarnya, tetapi terbatas pada daya kekuatan pembuktian formil dan materiil. Kekuatan pembuktian luar artinya ialah akta autentik yang dihasilkan PPAT dan notaris harus selalu dianggap benar oleh pengadilan kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan, pada surat pembagian waris dibawah tangan tidak bisa langsung dianggap benar melainkan harus dibuktikan secara formil dan materiil terlebih dahulu jika terdapat pengingkaran dari pihak lain.

Adapun penjelasan daya kekuatan pembuktian formil dan materiil yaitu sebagai berikut:¹⁸

a. Daya Kekuatan Pembuktian Formil

Berdasarkan kekuatan pembuktian formil, hukum mengakui setiap orang yang menandatangani akta di bawah tangan. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari Surat Pernyataan dibawah tangan melibatkan keaslian identitas penandatanganan dan keaslian identitas pemberi keterangan. Artinya, setiap kali seseorang menandatangani suatu surat tertulis yang memuat suatu perbuatan hukum, identitas orang yang secara formal menandatangani dan mengeluarkan pernyataan itu sama dengan yang menandatangani. Keaslian identitas penandatanganan dan pemberi keterangan setara dengan identitas penandatanganan, dan tidak ada kondisi dan kekuatan lain yang diperlukan terkait keaslian ini.

Dalam akta autentik, penandatanganan akta itu bersifat mutlak untuk kepentingan pihak lain, karena penandatanganan itu dilakukan dan disahkan oleh pejabat umum. Hal ini berbeda dengan Surat Pernyataan dibawah tangan yang bukan merupakan akta yang mutlak untuk menguntungkan kepentingan pihak lain, karena daya formilnya itu sendiri tidak dilakukan di hadapan pejabat umum. Dengan demikian, informasi yang terkandung di dalamnya belum tentu ditujukan untuk kepentingan pihak lain. Kemungkinan ini bisa menguntungkan atau merugikan semua pihak. Alasannya, isi informasi yang terkandung dalam Surat Pernyataan dibawah tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak. Selain itu,

¹⁸ Harahap, M Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Jakarta, Sinar Grafika, 2017), 635.

alasan kedua adalah karena masing-masing pihak memiliki hak dan dasar hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan.

Pasal 1876 KUHPerdara, yang memperbolehkan mengingkari isi dan tanda tangan, menegaskan bahwa siapa pun terhadapnya diajukan akta dibawah tangan diwajibkan secara tegas mengakui atau mengingkari tanda tangannya. Artinya, jika diakui oleh pihak lawan, penandatanganan Surat Pernyataan Di Bawah Tangan dapat dikatakan menguntungkan pihak lain, tetapi tidak dapat dipungkiri, hal ini juga dapat merugikan pihak lain. Jadi, dapat dikatakan, *Pertama*, bahwa pada hakekatnya Surat Pernyataan dibawah tangan seringkali mengandung celah hukum dan ketidakpastian. *Kedua*, selama tidak diingkari, maka keberadaannya sebagai suatu akta dan alat bukti dapat dikatakan aman, tetapi jika isi dan tanda tangannya diingkari, maka kepastian hukum dan keamanan sebagai suatu akta dan alat bukti akan hilang.

Pemungkiran tanda tangan sebenarnya mempunyai tujuan yang positif, yaitu apabila undang-undang tidak memberikan hak kepada seseorang untuk memungkiri tanda tangan yang tercantum dalam Surat Pernyataan dibawah tangan, maka banyak orang dengan motif tersembunyi dapat dengan mudah memalsukan tanda tangan untuk mendapatkan keuntungan demi dirinya sendiri.

b. Daya Pembuktian Materiil

Jika persoalan daya pembuktian formil menitikberatkan pada kebenaran penandatanganan dan identitas penanda tangan, maka persoalan daya pembuktian materiil menitikberatkan pada kebenaran isi keterangan yang ada dalam akta. Secara materiil, isi keterangan yang terkandung dalam surat dibawah tangan harus dianggap benar. Hal ini berarti, isi yang dijelaskan dalam surat oleh penandatanganan dianggap benar sebagai keterangan yang dikehendakinya secara materiil, sehingga pada hakekatnya isi surat dibawah tangan berkaitan erat dengan tanda tangan dan bersifat mengikat bagi penandatanganan itu sendiri.

Dengan mengacu pada penjelasan tentang kekuatan pembuktian surat dibawah tangan, dapat disimpulkan bahwa secara hukum, khususnya seperti tercantum dalam Pasal 1874 KUHPerdara, telah ditetapkan salah satu syarat formil pokok dari akta dibawah tangan, yaitu tanda tangan. Tulisan yang tidak ditandatangani tidak sah sebagai akta dibawah tangan. Oleh karena itu, pemungkiran pihak lawan untuk menandatangani akan mengakibatkan keabsahan dan keberadaan surat dibawah tangan tersebut menjadi rawan. Kerawanan ini hanya dapat dikurangi dengan melegalisir penandatanganan seperti yang ditentukan dalam Pasal 1874 a KUHPerdara. Selain itu, terlihat betapa mendesaknya pernyataan anak buahnya untuk ditandatangani. Kebenaran tanda tangan adalah proses pertama untuk memeriksa surat dibawah tangan.

Perlu diperhatikan bahwa peralihan hak atas tanah ini sangat penting untuk dilakukan dengan hati-hati karena kepemilikan atas suatu tanah berpindah ke pemegang hak yang baru dan di sisi lain tanah tersebut merupakan objek waris di mana yang berhak terhadap objek waris itu pada dasarnya adalah semua ahli waris yang sah dari si pewaris. Oleh karena itu, dikarenakan pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan serta dapat dibuat dalam bentuk akta notariil maka

yang perlu menjadi perhatian adalah apabila pembagian waris tersebut dibuat dengan akta dibawah tangan karena salah satu pihak sangat mungkin untuk memungkirkan kebenaran tanda tangan dalam akta dibawah tangan itu kemudian hari. Jadi, setidaknya sebagai lanjutan dari surat pembagian waris dibawah tangan tersebut dapat dilakukan legalisasi oleh notaris guna penerapan prinsip kehati-hatian dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

Lebih lanjut, perlu diperhatikan ketentuan mengenai kewenangan Kantor Pertanahan untuk menentukan sendiri alat bukti peralihan hak atas tanah lainnya yang tidak melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Yang mana ketentuan ini termuat dalam Pasal 37 Ayat 2 PP 24/1997. Ketentuan ini memungkinkan Kantor Pertanahan tidak mau menerima alat bukti peralihan lain selain akta notaris dan PPAT karena apabila alat bukti peralihannya dibawah tangan, sangat rentan untuk diingkari tanda tangannya oleh pihak yang lain yang menyebabkan kekuatan hukum pembuktiannya menjadi tidak sempurna selayaknya akta autentik yang dihasilkan oleh notaris dan PPAT. Selain itu, pada dasarnya proses balik nama waris langsung ke satu orang diperbolehkan untuk memperingan pajak bagi pemohon pendaftaran tanah. Pajak yang harus dibayarkan adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagai bagian dari sumber pendapatan daerah dikenakan bukan hanya pada saat terjadinya jual beli saja akan tetapi terhadap setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti pada peristiwa hukum tukar-menukar, hibah, waris, pemasukan tanah ke dalam perseroan dan lain- lain.¹⁹ Apabila balik nama waris harus dilakukan ke atas nama seluruh ahli waris dulu maka harus membayar BPHTB waris. Kemudian jika dilanjutkan dengan pembagian waris menggunakan APHB maka harus membayar kembali BPHTB waris yang kedua. Sedangkan, jika mau balik nama waris ke satu orang saja maka pajak yang dibayarkan cukup sekali saja.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan pada bagian-bagian sebelumnya terkait permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini yaitu surat pembagian waris dibawah tangan sebagai bukti peralihan hak atas tanah untuk pendaftaran tanah maka dapat ditarik beberapa simpulan bahwa Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi karena pewarisan pada Kantor Pertanahan sangat penting. Notaris berperan untuk membuat surat keterangan waris dan akta pembagian waris yang mana hal ini termuat dalam Pasal 111 PMNA 16/2021. Surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris ini penting karena berisi keterangan siapa saja ahli waris dari pewaris yang meninggal dunia dan berapa bagian waris dari masing-masing mereka untuk kemudian digunakan sebagai salah satu dasar peralihan hak atas tanah. Selain itu, akta pembagian waris sendiri digunakan jika sertipikat dengan nama pewaris mau di balik nama langsung ke satu penerima waris saja tanpa perlu proses turun waris ke seluruh ahli waris. Sedangkan, PPAT berperan dalam membuat akta pembagian hak bersama di mana ketentuan ini termuat dalam Pasal 42 dan Pasal 51 PP Nomor 24/1997 jo. Pasal 111 PMNA 16/2021. Akta pembagian hak bersama (APHB) ini dibuat dalam kondisi sertipikat yang sudah atas nama kepemilikan bersama ingin di balik nama ke satu atau beberapa nama penerima hak.

¹⁹ Jemi Grahono Suryo Gupito, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan". *LEX Renaissance*, Vol. 5, No. 3 (2020), hlm: 664.

Surat pembagian waris dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada dasarnya dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 111 PMNA 16/2021. Akan tetapi, karena peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan hati-hati maka perlu diperhatikan 3 hal penting yakni: *Pertama*, surat pembagian waris dibawah tangan tersebut pada dasarnya merupakan akta dibawah tangan yang mana kekuatan hukum pembuktiannya tidak sama seperti akta autentik yang sempurna. Apabila ada pengingkaran dari pihak lain terkait tanda tangan dalam surat dibawah tangan tersebut maka kekuatan pembuktiannya menjadi tidak sempurna sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1875 KUHPerdara. *Kedua*, dikarenakan tanda tangan mejadi syarat terutama dalam akta dibawah tangan maka setidaknya surat pembagian waris dibawah tangan harus dilegalisasi oleh notaris. *Ketiga*, perlu diperhatikan kewenangan Kantor Pertanahan untuk menerima alat bukti lain selain akta autentik yang kadar kebenarannya dianggap cukup. Jadi, dalam hal peralihan hak atas tanah menggunakan surat pembagian waris dibawah tangan maka terdapat kemungkinan penolakan dari Kantor Pertanahan dikarenakan diskresi yang mereka miliki untuk menerima alat bukti peralihan lain selain akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022.
- Alwesius, *Keterangan Hak Mewaris Serta Pemisahan Dan Pembagian Harta Warisan Bagi Warga Negara Indonesia*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022.
- Harahap, M Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Hosna, Asmak UL, Wijanarko, Dwi Seno dan Hotma P. Sibuea, *Karakteristik Ilmu Hukum dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2021.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum (Cet. 14)*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Supomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1972.

Jurnal

- A, Nurhayati. "Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960." *Jurnal Warta* 60. No. 60 (2019).
- Dewi, Aliya Sandra. "Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah." *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9. No. 1 (2018).
- Gupito, Jemi Grahono Suryo. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *LEX Renaissance*. 5. No. 3 (2020).
- Lamia, Chindy F. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan." *Jurnal Lex Privatum*. 2. No. 3 (2014).
- Oe, Meita Djohan. "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah." *Jurnal Pranata Hukum*. 1. No. 1 (2015).
- Sagala, Elviana. "Hak Mewaris Menurut Ketentuan Hukum Waris Perdata." *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*. 6. No. 1 (2018).

- Setya Qodar Al-Haolandi, et al. "Peran Notaris Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Barat Dengan Peran Pengadilan Agama Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Islam." *Jurnal Akta* 5, No 1 (2018),
- Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan." *Jurnal Lex Renaissance* 2 (2017),

Skripsi/Tesis

- Effendi, Rizal. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No. 117, TLN No. 4432, sebagaimana diubah oleh UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491.
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PerkaBPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA Nomor 16 Tahun 2021.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet 41. Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017.