



Ranah Research
Journal of Multidisciplinary Research and Development

082170743613 ranahresearch@gmail.com <https://jurnal.ranahresearch.com>

E-ISSN: 2655-0865



DOI: <https://doi.org/10.38035/rmj.v7i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Keabsahan Akta Pembagian Hak Waris Yang dibuat oleh Notaris sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Praninditya Estri Fauzia¹

¹ Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,
praninditya.estrif@gmail.com

Corresponding Author: praninditya.estrif@gmail.com¹

Abstract: *This study aims to identify and analyze the basis of the Notary's authority in making a Deed of Distribution of Inheritance Rights and its validity to be used as the basis for the transfer of land rights due to inheritance. To achieve this objective, an empirical normative legal research was conducted which was descriptive analytical in nature. The data collection method used by the author was a literature study supported by interviews with Notaries. The types of data used were primary data and secondary data with primary, secondary and tertiary legal materials. From the results of the study, it is known that a Notary is an official who is authorized to make a Deed of Distribution of Inheritance Rights based on the authority granted by Article 15 letters (1) and (2) UUJN, and the Deed of Distribution of Inheritance Rights is valid to be used as the basis for the transfer of land rights due to inheritance as regulated in Article 42 paragraph (4) and (5) PP Number 24 of 1997 in conjunction with Article 111 paragraph 5 PMNA/KBN Number 3 of 1997.*

Keyword: *Authority of Notary, Deed of Distribution of Inheritance Rights, Transfer of Land Rights Due to Inheritance*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai dasar kewenangan Notaris dalam membuat Akta Pembagian Hak Waris dan keabsahannya untuk digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilakukan penelitian hukum normatif empiris yang bersifat deskriptif analitis metode pengumpulan data yang digunakan penulis adalah studi kepustakaan yang didukung dengan wawancara kepada Notaris. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dari hasil penelitian diketahui bahwa Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Pembagian Hak Waris berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 15 huruf (1) dan (2) UUJN, dan Akta Pembagian Hak Waris sah untuk digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP Nomor 24 tahun 1997 juncto Pasal 111 ayat 5 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997.

Kata Kunci: Kewenangan Notaris, Akta Pembagian Hak Waris, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

PENDAHULUAN

Sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini mencakup baik untuk keperluan usaha seperti perdagangan, perkebunan, pertanian, industri, sarana bangunan, dan prasarana lainnya, maupun untuk kelangsungan hidup seperti bertani atau perumahan.

Menurut undang-undang pertanahan Indonesia (Hukum Agraria), warga negara Indonesia berhak memiliki tanah. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan merupakan beberapa hak atas tanah yang diperoleh dari negara. Setiap hak mempunyai kualitas yang unik, dan semuanya harus didaftarkan sesuai dengan persyaratan undang-undang dan peraturan. Melalui proses dan persyaratan yang dituangkan dalam undang-undang, hak atas tanah juga dapat dialihkan kepada individu lain.

Perbuatan dan kejadian hukum dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah apabila pemegang hak atas tanah dengan sengaja menyerahkan haknya kepada orang lain. Sedangkan suatu peristiwa hukum dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Misalnya, jika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut berpindah kepada ahli warisnya tanpa ada tindakan hukum yang disengaja oleh pemegang hak. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan beberapa jenis hak atas tanah yang dapat beralih kepada ahli waris apabila pemiliknya meninggal dunia.

Pejabat umum yang berwenang membuat akta pertanahan disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT) (Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, 1997). Pasal 2 ayat (1) tentang Peraturan Jabatan PPAT juga telah mempertegas mengenai tugas pokok PPAT yaitu “Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu” (Peraturan Pemerintah, 1998, pasal 2 ayat (1)). Oleh karena setiap perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, maka kedudukan PPAT sangat penting dalam melaksanakan tugas-tugas pertanahan atau pertanahan, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Apalagi sebagai pejabat publik yang berperan melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. “Perbuatan Hukum yang dilakukan PPAT meliputi Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); Pembagian hak bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan” (vide Pasal 2 PP Peraturan Jabatan PPAT).

Akta Pembagian Hak Bersama lumrah digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Proses peralihan hak dengan Akta Pembagian Hak Bersama dapat dilakukan apabila sertifikat tanah telah beralih menjadi hak bersama milik para ahli waris, kemudian disepakati untuk memberikan hak tersebut kepada satu atau sebagian dari nama-nama yang telah tercantum dalam Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut. Jika para pemegang hak bersama ingin mengakhiri kepemilikan bersama dengan memberikan hak atas tanah tersebut kepada salah satu atau sebagian pihak, maka hal tersebut perlu dituangkan dalam Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) (Benni et al., 2019).

Selain melalui proses Akta Pembagian Hak Bersama, dikenal pula konsep peralihan hak atas tanah dengan menggunakan Akta Pembagian Hak Waris (APHW) yang dibuat oleh Notaris sebagai dasar peralihannya. Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang dan segelintir Kantor Badan Pertanahan lainnya di Indonesia telah menerima Akta Pembagian Hak Waris untuk digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan dalam hal menunjuk salah satu ahli waris untuk menjadi pemegang hak. Konsep Akta Pembagian Hak

Waris sejatinya dapat memperingkas prosedur peralihan hak atas tanah akibat pewarisan, dikarenakan prosedur dengan Akta Pembagian Hak Waris tidak perlu melewati tahap turun waris terlebih dahulu.

Kendati demikian, tidak semua Kantor Badan Pertanahan secara serentak menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan konsep Akta Pembagian Hak Waris. Masih terdapat Kantor Badan Pertanahan yang kerap kali menolak masyarakat yang ingin mendaftarkan peralihan hak tanahnya dengan membawa Akta Pembagian Hak Waris dan menyarankan untuk dilakukan turun waris terlebih dahulu, kemudian dilakukan Pembagian Hak Bersama. Penolakan tersebut disertai dengan alasan bahwa Akta Pembagian Hak Waris belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan dan Akta Pembagian Hak Waris adalah produk akta yang dibuat oleh Notaris, bukan PPAT yang diberi wewenang untuk membuat akta pertanahan. Belum diterimanya APHW di Kantor Badan Pertanahan seringkali menimbulkan keresahan tersendiri bagi Notaris/PPAT maupun bagi masyarakat, karena jika tidak bisa menggunakan Akta Pembagian Hak Waris untuk peralihan hak nya, maka masyarakat harus membayar pajak untuk dua tahap peralihan hak.

Berangkat dari permasalahan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana kekuatan hukum Akta Pembagian Hak Waris yang dibuat oleh Notaris sebagai dasar peralihan hak atas tanah serta bagaimana prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan konsep Akta Pembagian Hak Waris.

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif-empiris, yang bertujuan untuk menyelidiki hubungan antara norma hukum dengan penerapannya dalam dunia nyata. Mengkaji keabsahan akta Pembagian Hak Waris yang dibuat notaris sebagai dasar peralihan tanah hasil pewarisan merupakan metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Secara khusus objek penelitian pembuatan akta pembagian hak waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan mengkaji landasan hukum yang digunakan objek penelitian diuraikan atau dijelaskan dalam penelitian deskriptif-analitis ini. Tinjauan literatur yang didukung oleh wawancara notaris adalah teknik pengumpulan data yang penulis lakukan untuk penelitian ini. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier termasuk dalam kategori data yang digunakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PEMBAGIAN HAK WARIS

Apabila melihat sejarah perkembangannya, sejak dulu Lembaga Notariat memiliki fungsi untuk menjalankan pekerjaan sebagai penulis untuk masyarakat yang membutuhkan keahliannya. Hingga abad XIII M, notaris membuat akta-akta yang menyerupai akta resmi publik. Belakangan, pada abad XV, akta notaris memperoleh kemampuan untuk dibuktikan. Penjajahan Belanda membawa Lembaga Notariat masuk ke Indonesia. Mulanya lembaga ini hanya diperuntukan untuk golongan Eropa yang diatur dalam *Bulgerijk Wetboek*. Meskipun demikian, masyarakat Indonesia lainnya juga dapat membuat suatu perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris, sehingga lambat laun lembaga notariat diadopsi menjadi Hukum Indonesia dan berlaku untuk semua golongan.

Sebagai satu-satunya pejabat publik yang mempunyai kuasa untuk membuat akta otentik atas suatu perjanjian, ketentuan, atau akta yang diamanatkan oleh undang-undang atau yang kepentingannya mengharuskan untuk dituangkan dalam suatu akta otentik, Notaris menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta tersebut, dan memberikan salinan dan kutipan, semuanya dengan ketentuan bahwa pembuatan akta itu tidak dilimpahkan atau dilarang kepada pejabat atau orang lain menurut peraturan perundang-undangan (Tobing, 1995). Mengingat tugas Notaris adalah membuat akta asli sebagai keterangan tertulis

mengenai suatu perbuatan atau peristiwa hukum tertentu, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, maka jelas bahwa Notaris mempunyai peranan penting dalam masyarakat (KUHPerdata, 1847).

Yang dimaksud dengan Akta Otentik dalam pasal 1868 KUHPerdata adalah “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat”. Menurut definisi ini, suatu akta harus memenuhi tiga syarat berikut agar dapat dianggap otentik:

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Misalnya, akta jual beli tanah harus memenuhi syarat formal yang diatur dalam UU Pokok Agraria (UUPA).
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat umum ini meliputi notaris, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), hakim, atau pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang.
3. Bahwa akta itu dibuat ditempat pejabat itu berwenang.

Notaris merupakan salah satu pejabat yang berwenang membuat akta asli. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan wewenang sebagai mempunyai kesanggupan bertindak, menentukan pilihan, serta memberi perintah dan tanggung jawab kepada orang lain. Kewenangan pejabat atau suatu lembaga merupakan hak yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Hidjaz, 2010). Hukum administrasi membagi 3 jenis wewenang berdasarkan cara perolehannya, yaitu atribusi, delegasi dan mandat. pemberian wewenang melalui atribusi diberikan langsung oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Apabila kewenangan atribusi yang telah ada dilimpahkan kembali kepada badan atau jabatan lain, maka wewenang tersebut diberikan secara delegasi. Sedangkan mandat adalah instruksi dari atasan untuk menjalankan wewenang. Orang yang memberikan mandat dapat menjalankan kewenangannya sendiri, tidak ada akuntabilitas yang ditransfer. Wewenang yang dimiliki oleh Notaris adalah wewenang atribusi, karena wewenang tersebut berasal dari suatu perundang-undangan, yang dalam hal ini kewenangan Notaris tertuang dalam UUJN (2004). Kewenangan tersebut dijabarkan oleh Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Ordonansi Staatsblad 1860 Nomor 3 yang berbunyi :

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik sebagai alat bukti yang sah diatur pula oleh pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi (UUJN, 2004, pasal 15 ayat (1)) :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Dalam pasal tersebut jelas bahwa semua kehendak yang dikehendaki oleh yang berkepentingan meliputi suatu perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang dalam lingkup Hukum Perdata untuk dibuatkan suatu alat bukti adalah menjadi kewenangan Notaris untuk membuat alat bukti otentiknya, kecuali apabila peraturan lain yang mengatur bahwa untuk suatu perbuatan hukum tertentu itu dikecualikan kepada

pejabat lain atau orang lain oleh peraturan tersebut (Selenggang, 2023). Pasal ini memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum, selama kewenangan tersebut tidak diserahkan kepada pejabat lain.

Suatu akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta masyarakat luas, di samping diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta oleh Notaris, selain yang diatur secara tegas oleh undang-undang, maka dalam praktek sehari-hari dapat kita jumpai pula akta yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan karena kebutuhan pembuktian sehari-hari, salah satu contohnya adalah akta mengenai pewarisan yang dalam praktek sering ditemui yakni Akta Pemisahan dan Pembagian Hak Waris.

Berdasarkan bunyi pasal 830 KUHPerdata, pewarisan terjadi dengan meninggalnya seseorang yang meninggalkan ahli waris dan harta warisan (KUHPerdata, 1847, pasal 830). Dengan kata lain, kekayaan yang diwariskan hanya dapat dicairkan kepada ahli waris setelah ahli waris meninggal dunia. Menurut ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata, “Semua ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala harta kekayaan peninggalan pewaris” (KUHPerdata, 1847. pasal 833 ayat (1)). Pasal 874 KUHPerdata menentukan bahwa “Segala harta kekayaan peninggalan pewaris adalah milik semua ahli waris sesudah dikurangi wasiat berdasar pada ketetapan yang sah” (KUHPerdata, 1847. pasal 874). KUH Perdata memuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hukum waris, termasuk harta warisan, ahli waris, dan ahli waris. Orang yang meninggal dunia yang mempunyai harta warisan disebut ahli waris. Harta peninggalan ahli waris disebut dengan harta warisan. Aset ini dapat mencakup hak material, merek dagang atau bisnis, hak kekayaan intelektual, atau aset lainnya.

Ketentuan tentang pembagian warisan (*boedel-scheiding*) sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1069 KUHPerdata, “Sesungguhnya bukan semata-mata menyangkut pembagian warisan, tetapi juga berarti pemisahan harta boedel, yaitu harta kekayaan bersama yang belum terbagi, yaitu berupa harta bersama perkawinan, harta warisan” (KUHPerdata, 1847, pasal 1069). Dalam hal pewarisan, jika semua ahli waris hadir dan mempunyai kebebasan untuk menggunakan hartanya sesuai dengan keinginannya, maka ahli waris itu sendiri yang membagikan warisan tersebut (Muhammad, 2010). Pasal 1069 tersebut memberikan kesempatan kepada para ahli waris yang berdasarkan kesepakatan memilih untuk menyimpang dalam melakukan pemisahan dan pembagian harta waris. Para ahli waris dapat melakukan musyawarah untuk menentukan harta warisan yang ada untuk dibagikan kepada satu orang atau sebagian dari ahli waris. Perbuatan hukum tersebut adalah sah karena para ahli waris memiliki hak Saisine, yaitu hak ahli waris untuk tanpa berbuat sesuatu apapun, demi hukum menggantikan kedudukan Pewaris dalam lapangan hukum kekayaan (Alwesius, 2022). Pemisahan dan pembagian harta warisan dapat dilakukan atas seluruh harta kekayaan pewaris maupun atas sebagian dari harta kekayaan Pewaris (Alwesius, 2022).

Akta Pembagian Hak Waris dapat dibuat apabila para ahli waris telah memutuskan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada seorang atau lebih ahli waris dan tujuan dari pewarisan itu adalah hak atas tanah. Atas permohonan para pihak khususnya ahli waris, Notaris dapat memberikan bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian hak waris dalam bentuk akta partij, dengan menggunakan kewenangan yang diberikan kepada notaris dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Jika salah satu ahli waris ingin menerima bagian tertentu dari warisan tanpa terlebih dahulu mengalihkan haknya kepada seluruh ahli waris, maka dilakukan pembagian warisan itu. Berdasarkan ketentuan pasal 1083 KUHPerdata, ahli waris yang menerima hak tersebut memperoleh hak bagian atas tanahnya langsung dari Pewaris. Dengan melakukan hal tersebut, ia menggantikan posisi Waris dalam hal kepemilikan tanah dan tidak mewarisi hak dari ahli waris lainnya.

Akta Pembagian Hak Waris merupakan salah satu jenis akta perjanjian para pihak, oleh karenanya harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan dalam bertindak, ada suatu hal tertentu, dan sebab/kausa yang halal (KUHPerdara, 1847, pasal 1320). Sehingga Akta Pembagian Hak Waris dikatakan sah jika memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian sebagai berikut :

1. Kesepakatan Para Pihak.

Syarat ini menuntut bahwa semua ahli waris yang terlibat harus sepakat terhadap pembagian harta warisan. Kesepakatan ini diwujudkan dengan tandatangan para pihak pada Akta Pembagian Hak Waris. Notaris akan memastikan bahwa para ahli waris telah memahami isi akta dan memberikan persetujuan secara sukarela tanpa paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

2. Kecakapan Dalam Bertindak.

Para pihak yang menandatangani Akta Pembagian Hak Waris harus cakap secara hukum, yaitu berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah, serta tidak berada di bawah pengampuan. Jika terdapat ahli waris yang belum cakap (misalnya anak di bawah umur), maka wali atau pengampunya bertindak atas nama yang bersangkutan dengan persetujuan pengadilan bila diperlukan.

3. Suatu Hal Tertentu.

Akta Pembagian Hak Waris harus memuat objek perjanjian yang jelas, yaitu harta warisan yang akan dibagi. Harta tersebut harus ditentukan secara spesifik, seperti tanah, rumah, uang tunai, atau aset lainnya. Penentuan ini biasanya dilakukan berdasarkan surat-surat kepemilikan dan inventarisasi harta peninggalan pewaris.

4. Sebab/Kausa Yang Halal

Pembagian hak waris harus dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, baik hukum perdata maupun hukum agama. Tidak boleh bertentangan dengan peraturan hukum atau norma yang berlaku. Misalnya, pembagian harta waris tidak boleh dilakukan dengan cara yang melanggar hukum, seperti pemalsuan dokumen.

Penolakan Kantor Badan Pertanahan terhadap Akta Pembagian Hak Waris juga berdasarkan alasan bahwa Akta Pembagian Hak Waris adalah jenis akta pertanahan yang seharusnya dibuat oleh PPAT, bukan oleh Notaris. Mengenai hal tersebut, UUJN telah mengatur mengenai kewenangan khusus notaris salah satunya yang diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf f yaitu Notaris berwenang pula untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (UUJN, 2004). Habib Adjie memberikan 3 penafsiran terhadap pasal tersebut (Adjie, 2009) :

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang Notaris.
2. Bidang pertanahan menjadi wewenang Notaris.
3. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengembalian wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan berasal dari undang-undang, khususnya kewenangan atribusi. Kewenangan tersebut diperoleh melalui atribusi, yaitu pemberian kewenangan pemerintahan baru berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini UUJN (Abdulloh, 2016). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat pembatasan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa kewenangan tersebut tidak juga dilimpahkan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditentukan oleh Undang-Undang Dasar, namun kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan tidaklah terbatas.

Baik notaris maupun PPAT telah memiliki batas-batas kewenangannya dalam pembuatan akta pertanahan. Batas kewenangan PPAT sebagaimana dituangkan Pasal 95 PMNA No. 3 Tahun 1997 (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, 1997) juncto Pasal 2

ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT, bahwa akta-akta tersebut mengenai : “Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik; pemberian hak tanggungan; dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”.

Ridodi (2017) berpendapat bahwa kewenangan yang dimiliki PPAT dalam membuat akta tanah salah satunya sama dengan notaris, yaitu meliputi kemampuan untuk mengalihkan hak atas tanah. Pasalnya, sesuai Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT, sebenarnya hanya notaris yang menduduki jabatan yang sama dengan PPAT yang boleh melaksanakan akta berdasarkan Pasal 95 PMNA Nomor 3 Tahun 1997. Jika notaris tidak merangkap status sebagai PPAT, maka Badan Pertanahan Nasional tidak akan memproses akta pertanahan.

Sedangkan menurut Sjaifurrachman untuk menentukan batas kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan, maka pasal 15 ayat (2) huruf (f) tersebut harus dihubungkan dengan pasal 17 huruf (g) UUJN (Sjaifurrachman, 2011) yang berbunyi “Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah diluar wilayah jabatan notaris” (UUJN, 2004). Secara jelas dan mudah dipahami ketentuan Pasal 17 huruf (g) UUJN menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN merujuk pada kewenangan Notaris dalam arti khusus, yaitu kekuasaan untuk membuat akta yang berkaitan dengan hal tersebut, untuk tanah yang tidak termasuk kewenangan PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (Sjaifurrachman, 2011). Hal tersebut berarti Notaris dapat membuat akta pertanahan diluar akta-akta yang disebutkan dalam pasal 95 PMNA No. 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT

Sepanjang akta tanah tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata dan bukan merupakan akta yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT, dapat dipahami bahwa akta tanah yang disyaratkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak).

AKTA PEMBAGIAN HAK WARIS SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN

Perolehan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HM SRS) juga dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris, sebagaimana diatur dalam pasal 26 UUPA (1960). Apabila seorang pemegang hak meninggal dunia, maka haknya atas tanah atau HM SRS berpindah darinya kepada orang lain sebagai ahli warisnya. Hal ini dikenal dengan pewarisan hak. Bukan merupakan perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah dari pemegang hak kepada ahli warisnya, melainkan merupakan peristiwa hukum, seperti kematian, yang memberikan hak sah kepada ahli waris atas tanah tersebut sejak pemegang hak meninggal dunia. Objek hak atas tanah yang dapat beralih melalui pewarisan diantaranya adalah Hak Milik (UUPA, 1960, pasal 20 ayat (2)), Hak Guna Usaha (UUPA, 1960, pasal 28 ayat (2)), Hak Guna Bangunan (UUPA, 1960, pasal 55 ayat (5)), Hak Pakai (Peraturan Pemerintah, 2021), Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-Undang Tentang Rumah Susun, 2011).

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tetap harus dilakukan pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan setempat sebagai bukti mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan hak atas tanah, meskipun sebenarnya pada saat meninggalnya pemegang hak, harta warisan secara otomatis telah beralih kepada ahli warisnya. Pendaftaran haknya dapat dilakukan oleh ahli waris yang berhak sebagaimana yang ditetapkan dalam surat bukti sebagai ahli waris. Mengenai pendaftaran peralihan hak karena pewarisan telah diatur dalam pasal 42 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi:

“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 Badan Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP No. 24 tahun 1997 memberikan pilihan dalam hal terdapat lebih dari satu ahli waris, dan diantara mereka disepakati untuk melepaskan dan memberikan hak bagiannya kepada salah satu atau lebih diantaranya (yang jumlahnya lebih sedikit) untuk menjadi pemegang hak individu atas tanah warisan. Penjelasan lebih lanjut dimuat dalam Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA No. 3 tahun 1997 yang menjelaskan bahwa “Apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya belum ada pembagian warisan sehingga warisan tersebut dalam pemilikan bersama dan kemudian pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 51 PP No. 24 tahun 1997. Sedangkan apabila pada saat pendaftaran peralihan hak para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah warisan kepada 1 (satu) orang maka dapat dibuktikan dengan akta pembagian waris dalam bentuk akta Notaris atau dalam bentuk akta di bawah tangan” (PMNA, 1997, pasal 111 ayat (4) dan (5)).

Dalam hal terjadi pembagian hak di kemudian hari, PPAT akan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (akta PPAT), sebagaimana tercantum dalam pasal 111 ayat (4) PMNA No.3 Tahun 1997 di atas. Menurut ayat (4), sertifikat hak atas tanah beralih kepada nama ahli waris berdasarkan surat bukti sebagai ahli waris karena terjadi suatu peristiwa hukum akibat meninggalnya pewaris sebagai pemegang hak atas tanah. Setelah hak atas tanah dicatat atas nama ahli waris, kemudian dibagi-bagi, dan dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama. Hal ini kemudian dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan pada ayat (5) merujuk pada Akta Pembagian Hak Waris yang dibuat oleh Notaris (Akta Notariil).

Akta Pembagian Hak Waris adalah suatu akta yang dibuat oleh Notaris, yang berisikan kesepakatan diantara para ahli waris untuk membagikan dan menyerahkan hak bagiannya kepada ahli waris lainnya. Konsep Akta Pembagian Hak Waris digunakan ketika pada saat dilakukan pendaftaran, sertipikat tanah masih terdaftar atas nama Pewaris tetapi para ahli waris sepakat menyerahkan hak bagiannya kepada salah seorang penerima warisan, sehingga kemudian hak atas tanahnya berstatus hak individu.

Berdasarkan wawancara dengan Besus Tri Prasetyo, Notaris/PPAT Kota Tangerang, lain halnya dengan akta PPAT, Akta Pembagian Hak Waris dapat dibuat oleh notaris yang daerah jabatannya diluar domisili tanah yang bersangkutan, asal saja dalam penyusunan, pembacaan dan penandatanganan aktanya dilakukan dalam wilayah jabatannya sehingga akta tersebut terpenuhi unsur otentiknya. Hal tersebut memberi arti bahwa Akta Pembagian Hak Waris yang dibuat notaris berlaku dan dapat diterima oleh seluruh Kantor Badan Pertanahan di Indonesia sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan (2024). Akta Pembagian Hak Waris yang dibuat oleh Notaris sah untuk berlaku dan diterima oleh Kantor Badan Pertanahan sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

Berbeda dengan konsep Akta Pembagian Hak Bersama yang mewajibkan untuk dilakukan turun waris terlebih dahulu agar haknya berubah menjadi atas nama para ahli waris, maka konsep Akta Pembagian Hak Waris dilakukan saat sertipikat masih terdaftar atas nama pewaris, sehingga dengan konsep ini, Ahli Waris tertentu yang telah ditunjuk memperoleh hak atas tanah tersebut langsung dari pewaris.

Sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak, harus dibuat terlebih dahulu surat tanda bukti sebagai ahli waris. Berdasarkan pasal 111 ayat (1) huruf c PMNA No. 3 tahun 1997

bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa (PMNA, 1997, Pasal 111 ayat (1) huruf c) :

- a) wasiat dari pewaris,
- b) putusan pengadilan,
- c) penetapan hakim/Ketua Pengadilan,
- d) bagi warga negara indonesia penduduk asli yaitu berupa 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,
- e) bagi warga negara indonesia keturunan Tionghoa yaitu berupa akta keterangan hak mewaris yang dibuat oleh notaris, dan
- f) bagi warga negara indonesia keturunan Timur Asing lainnya yaitu berupa Surat Keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Apabila surat tanda bukti sebagai ahli waris telah dibuat, tahap selanjutnya adalah pembuatan Akta Pembagian Hak Waris oleh notaris. Para ahli waris yang telah sepakat untuk melakukan pembagian hak waris secara bersama-sama datang menghadap kepada Notaris dan meminta agar dibuatkan Akta Pembagian Hak Waris. Besus Tri Prasetyo sebagai Notaris/PPAT di Kota Tangerang menyatakan bahwa Notaris/PPAT harus melakukan verifikasi terhadap syarat hukum perbuatan hukum yang bersangkutan dengan cara membandingkan data yuridis dan fisik asli sertifikat dengan keterangan di Kantor Badan Pertanahan sebelum dibuatnya Akta Pembagian Hak Waris. Adapun dokumen persyaratan yang harus dilengkapi oleh para ahli waris dalam proses pembuatan Akta Pembagian Hak Waris, yaitu :

- a) Surat Kematian Pewaris,
- b) Akta Perkawinan pewaris (apabila telah menikah),
- c) Surat Tanda Bukti sebagai Ahli Waris sesuai dengan ketentuan pasal 111 ayat huruf c PMNA No. 3 tahun 1997.,
- d) KTP dan Akta Lahir dari masing-masing ahli waris.

Akta Pembagian Hak Waris adalah akta partij (akta pihak) yang dibuat dihadapan notaris, dengan kerangka akta diuraikan sebagai berikut :

1. Awal atau Kepala Akta

Memuat judul akta yaitu Akta Pembagian Hak Waris, nomor akta berdasarkan nomor urut akta pertahun pembuatan akta, waktu pembuatan akta, nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

2. Komparisi

Memuat tindakan menghadap dalam hukum atau didepan Notaris yang menunjukan identitas, kecakapan, dan kewenangan bertindak menghadap serta dasar kewenangannya. Hal ini berlaku untuk masing-masing pihak atau menghadap. Penghadap dalam Akta Pembagian Hak Waris adalah seluruh para ahli waris sesuai yang tertera dalam Surat Tanda Bukti sebagai Ahli Waris, sehingga para ahli waris harus hadir dalam penandatanganan akta. Persetujuan suami-istri masing-masing pihak tidak diperlukan dalam pembuatan akta pembagian hak waris bersama.

3. Premise Akta

Memuat keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar, latar belakang, pokok masalah yang menjadi sebab atau maksud dan tujuan dibuatnya akta (Alwesius, 2022). Pada Akta Pembagian Hak Waris premis menguraikan hal yang terkait dengan diri Pewaris dan ahli waris, uraian mengenai bagian masing-masing ahli waris, dan kehendak para pihak untuk melakukan pembagian atas sebagian harta warisan Pewaris berupa tanah.

4. Isi Akta.

Bagian ini memuat kesepakatan seluruh ahli waris untuk membagikan hak bagiannya atas harta warisan kepada salah satu atau sebagian dari ahli waris, sehingga ahli waris yang menerima menjadi pemegang individu hak atas tanah warisan tersebut. Selanjutnya diterangkan mengenai objek tanah warisan tersebut meliputi jenis sertifikat, nomor sertifikat, Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), serta letak objek tanah. Selain itu memuat pula syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang wajib ditaati oleh para pihak selaku pemberi dan penerima hak yaitu :

- 1) Pernyataan bahwa hak atas tanah tersebut dengan segala keuntungan dan kerugiannya telah menjadi hak/beban pihak penerima hak.
 - 2) Pernyataan bahwa pihak penerima hak menerima tanah warisan sesuai keadaannya dan tidak akan melakukan tuntutan.
 - 3) Pernyataan bahwa kepemilikan tanahnya tidak akan melebihi ketentuan maksimum penguasaan atas tanah dan akan menerima hasil pengukuran Kantor Badan Pertanahan dalam hal terdapat perbedaan luas.
 - 4) Jaminan bahwa para ahli waris adalah pihak yang berhak untuk melakukan penyerahan hak dan penandatanganan akta waris tersebut.
 - 5) Pemberian kuasa kepada penerima hak untuk melakukan pengurusan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.
5. Akhir atau Penutup Akta

Memuat uraian tentang pembacaan akta, penandatanganan akta, tempat pembacaan dan penandatanganan akta, saksi-saksi, dan perubahan atau *renvooi* yang terjadi dalam pembuatan akta yang bersangkutan.

Setelah membaca akta, notaris menjelaskan isi akta dan alasan pembuatannya. Apabila semua ahli waris telah memahami syarat-syarat akta, maka ahli waris, saksi, dan notaris menandatangani. Para pihak menerima salinan akta, namun notaris menyimpan aslinya sebagai bagian dari tata krama notaris. Pengenaan pajak pada pendaftaran peralihan hak dengan konsep Akta Pembagian Hak Waris lebih ringan dibandingkan dengan pengenaan pajak dengan konsep Akta Pembagian Hak Bersama. Jika konsep Akta Pembagian Hak Bersama dikenakan dua kali pembayaran pajak yaitu BPTHB waris pada saat proses turun waris, dan PPh serta BPHTB pada saat proses pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama. Sedangkan untuk pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris hanya dikenakan satu kali Pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan Kantor Pajak Pratama dan BPHTB berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan oleh Dinas Keuangan. Perhitungan untuk PPh yaitu : $\text{Harga Pasar} \times 2,5\%$, sedangkan untuk BPHTB yaitu : $(\text{Harga Pasar} - \text{NPOTKP}) \times 5\%$.

Sertifikat hak milik atas tanah yang semula atas nama ahli waris diubah menjadi ahli waris yang disebutkan dalam Akta Pembagian Hak Waris guna menyelesaikan proses peralihan hak milik. Syarat-syarat peralihan hak waris untuk pencatatan peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris:

- a) Akta Pembagian Hak Waris;
- b) Kartu Tanda Penduduk (KTP) para ahli waris penerima hak, kuasa apabila dikuasakan, yang telah dikuasakan dengan aslinya;
- c) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- d) Surat Tanda Bukti sebagai Ahli Waris sesuai dengan ketentuan pasal 111 ayat huruf c PMNA/KBPN nomor 3 tahun 1997;
- e) Surat Permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis;
- f) Sertifikat asli;
- g) Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB);

h) 8 Pajak Penghasilan (PPh); dan

i) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Setelah dipenuhinya syarat peralihan hak, maka dokumen-dokumen persyaratan disampaikan ke Kantor Badan Pertanahan. Selanjutnya, Kantor Badan Pertanahan akan memproses peralihan hak sesuai prosedur tahap-tahap yang ada, lalu dengan dilakukannya peralihan hak sertifikat menjadi atas nama salah satu ahli waris yang telah ditunjuk dalam Akta Pembagian Hak Waris.

KESIMPULAN

Akta Pembagian Hak Waris adalah suatu akta yang dibuat oleh Notaris, yang berisikan kesepakatan diantara para ahli waris untuk membagikan dan menyerahkan hak bagiannya kepada ahli waris lainnya. Berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (1) dan (2) huruf f UUJN Akta Pembagian Hak Waris adalah sah apabila dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala perjanjian, ketentuan, dan akta yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Notaris juga mempunyai wewenang khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah. Akta Pembagian Hak Waris sah menjadi dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP Nomor 24 tahun 1997 juncto Pasal 111 ayat 5 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997.

REFERENSI

- Abdulloh. (2016). Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah. *Brawijaya Law Student Journal*, 15–16.
- Adjie, H. (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Citra Aditya Bakti.
- Alwesius. (2022). *Keterangan Hak Mewaris Serta Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan Bagi Warga Negara Indonesia*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Benni, B., Kurniawarman, & Rahman, A. (2019). Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Hak Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukit Tinggi. *Jurnal Cendikia Hukum*, 5(1), 67.
- Hasil Wawancara Dengan Besus Tri Prasetyo, SH., Notaris-PPAT Di Kota Tangerang (2024).
- Hidjaz, K. (2010). *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*. Pustaka Refleksi.
- KUHPerduta. (1847). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pemerintah Pusat.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang. (1997). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, BN Tahun 2019, No. 722. Pemerintah Pusat.
- Peraturan Pemerintah. (1998). *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP nomor 37 tahun 1998, LN Tahun 1998, No. 52, TLN No. 3746*. Pemerintah Pusat.
- Peraturan Pemerintah. (2021). *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. (1997). *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59*. Pemerintah Pusat.
- PMNA. (1997). *PMNA No. 3 tahun 1997*. Pemerintah Pusat.

- Ridodi, M. A. (2017). Batasan Kewenangan Notaris Dan Ppat Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Jurnal Lambung Mangkurat Law*, 2(1), 105.
- Selenggang, C. S. (2023). *Notaris Sebagai Pejabat Umum*. PT. Rajawali Buana Pustaka.
- Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. CV Bandar Maju.
- Tobing, L. (1995). *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga.
- Undang-Undang Tentang Rumah Susun (2011).
- UUJN. (2004). *Undang-undanga tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Tahun 2004, No. 117, TLN No. 4432*. Pemerintah Pusat.
- UUPA. (1960). *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 tahun 1960, LN. tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043*. Pemerintah Pusat.