

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH AHLI WARIS BERDASARKAN AKTA PEMBAGIAN HAK WARIS PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN HULU

Riski Anla pater¹

Fakultas Hukum, Universitas Pasir Pengaraian

Email: anlafaterrizky@gmail.com

Abstrak: Penelitian ini dilatarbelakangi dengan terbitnya 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 terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas yang masih belum sepenuhnya terapkan dalam pengurusan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah secara pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana implementasi PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 dan apa penghambat sehingga belum terlaksana ketentuan tersebut. Metode penelitian ini yaitu yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah secara pewarisan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu masih berpedoman pada Pasal 111 ayat (4) PMATR/KBPN Nomor. 16 Tahun 2021, sehingga untuk menjadikan harta warisan atas tanah menjadi suatu pemilikan masih menggunakan APHB, sedangkan pasal 111 ayat (5), Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu masih belum mengimplementasikannya secara optimal, sehingga APHW belum dapat dijadikan dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah waris. Faktor penghambatnya yaitu (1) kurangnya sosialisasi, (2) berkaitan dengan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) (3) dikhawatirkan terjadi manipulasi yang dilakukan oleh Ahli Waris, yang berujung pada sengketa warisan di masa depan.

Kata Kunci: Warisan, Kantor Pertanahan, APHB, APHW

Abstract: This research was motivated by the issuance of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 16 of 2021 concerning the Third Amendment to the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning the provisions for the implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration for the Registration of Transfer of Land Rights which is still not fully implemented in the management of the Registration of Transfer of Land Rights by inheritance at the Rokan Hulu Regency Land Office. The formulation of the problem in this study is how to implement PMATR/KBPN 16 of 2021 and what are the obstacles so that these provisions have not been implemented. This research method is empirical juridical with a qualitative descriptive approach. The results of the study show that in terms of registration of the transfer of land rights by inheritance, the Rokan Hulu Regency Land Office is still guided by Article 111 paragraph (4) PMATR/KBPN Number 16 of 2021, so that to make the inheritance of land into an ownership still uses the APHB, while article 111 paragraph (5), the Rokan Hulu Regency Land Office still has not implemented it, so that APHW cannot be used as a basis in the registration process of transfer of inheritance land rights. The inhibiting factors are (1) lack of socialization, (2) related to Non-Tax State Revenue (PNBP), (3) it is feared that there will be manipulation carried out by the heirs, which will lead to inheritance disputes in the future.

Keywords: Heritage, Land Office, APHB, APHW

PENDAHULUAN

Pada proses peralihan hak atas tanah yang diperoleh secara warisan, sangat penting untuk mendapatkan kepastian tentang siapa saja ahli waris yang sah dari orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau bukti pemilikan tanah tersebut. Kepemilikan hak atas tanah melalui warisan dapat terjadi melalui dua cara yaitu berdasarkan kedudukan menurut Undang-Undang (*abintestato*) dan *testamenter* (wasiat). Kedudukan menurut Undang-Undang ini bisa dalam bentuk karena Undang-Undang yang menentukan demikian, bisa juga karena Undang-Undang melahirkan kepemilikan itu karena menggantikan kedudukan ahli waris yang telah meninggal, sedangkan mewaris berdasarkan testamen atau wasiat adalah kepemilikan bidang tanah atau rumah berdasarkan

kemauan pemiliknya pada waktu masa hidupnya dan dikehendaki berlaku setelah ia meninggal dunia.¹

Isi wasiat yang menjadikan penerimanya sebagai pemilik atas bidang tanah atau rumah terjadi bisa dalam bentuk pemberian sebuah rumah atau sebidang tanah tertentu (legaat), atau pengangkatan sebagai ahli waris yang disebut *erfstelling*. Peralihan hak karena pewaris terjadi karena hukum pada saat pemegang hak bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir²

Secara undang-undang, walau telah dijelaskan siapa yang menjadi ahli waris, namun dalam untuk dapat menjadi ahli waris, diperlukan suatu bukti. Bukti bahwa seseorang atau sekelompok orang adalah ahli waris yang sah dari Pewaris berupa suatu surat tanda bukti, yang mana Negara hanya mengakui dan mengunci empat bukti surat sebagai tanda penetapan/penegasan para ahli waris yang sah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³

1. Wasiat dari Pewaris;
2. Putusan Pengadilan;
3. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan;
4. Surat Keterangan Waris;

Bukti sebagai ahli waris tersebut menjadi dasar bagi para ahli waris untuk dapat mengurus dan memiliki harta kekayaan peninggalan pewaris. Salah satu bukti yang telah disampaikan di atas adalah Akta Surat Keterangan Waris dari Notaris. Akta Surat Keterangan Waris sendiri di masyarakat dikenal dengan nama Surat Keterangan Waris. Surat keterangan waris adalah suatu dokumen pembuktian dari ahli waris tentang kebenaran bahwa mereka adalah orang yang tepat dan berhak mewarisi dari pewaris.⁴

Surat Keterangan Waris berisikan tentang nama yang meninggal dunia yang disebut sebagai pewaris, proses pewarisan mengenai kematian, perkawinan, perjanjian kawin, kelahiran anak atau kelahiran saudara atau keponakan dan seterusnya sesuai dengan kasusnya.⁵ Nama para ahli waris dengan jumlah bagiannya dalam harta peninggalan dengan dasar hukumnya, dan dengan keterangan wasiat yang dikeluarkan oleh Daftar Pusat Wasiat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, apakah pewaris meninggalkan wasiat atau tidak.⁶

Pada konteks implementasi Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, penting untuk memahami bahwa perubahan regulasi ini juga berfungsi untuk mengakomodasi perkembangan proses pendaftaran tanah. Di sisi lain, meski pun Permen ATR/BPN No. 16/2021 telah diundangkan sejak

¹ Rahmasari, Ella Emilia, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko. "Kepastian Hukum Pengaturan Surat Keterangan Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan." *PROSIDING* (2022): 102-111.

² Rahmasari, Ella Emilia, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko. "Kepastian Hukum Pengaturan Surat Keterangan Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan." *PROSIDING* (2022): 102-111.

³ Simarmata, Yustisia Setiarini, and Winanto Wiryomartani. "Implementasi Pasal 111 Ayat (1) Huruf C Angka 5 Permen ATR/KBPN RI Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Kewenangan Notaris Membuat Akta Keterangan Waris." *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* 5.2 (2021): 286-295.

⁴ Simarmata, Yustisia Setiarini, and Winanto Wiryomartani. "Implementasi Pasal 111 Ayat (1) Huruf C Angka 5 Permen ATR/KBPN RI Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Kewenangan Notaris Membuat Akta Keterangan Waris." *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* 5.2 (2021): 286-295.

⁵ Justika.com. Cara Mengurus Surat Keterangan Ahli Waris Beserta Contohnya. *Hukumonline.com*. 2022. (Diakses pada 25 Juli 2024)

⁶ Juliantika, Mutia. "Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Keterangan Waris bagi Para Pihak yang Berdomisili di Luar Tempat Kedudukan Notaris." *Officium Notarium* 3.1 (2023): 30-39.

23 Agustus 2021, Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu belum sepenuhnya menerapkan peraturan ini. Ketidaksiharian ini terindikasi dari proses Peralihan hak dari Pewaris ke ahli waris yang seharusnya dapat ditunjuk tanpa harus melalui proses balik nama ke seluruh ahli waris terlebih dahulu, akan tetapi ketentuan ini belum diterapkan, sehingga masih menggunakan ketentuan Permen No. 3 Tahun 1997 tentang Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu pada Pasal 111 ayat (4) yang menyatakan bahwa jika penerima warisan lebih dari satu orang, peralihan hak harus disertai dengan Akta Pembagian Waris atau Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Padahal dalam pasal 111 ayat 5 Permen ATR/BPN No. 16/2021 telah dinyatakan bahwa apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut. Ketentuan ini didukung dengan pasal 830 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Oleh karena itu, hak milik dari almarhum/almarhumah dapat dialihkan kepada ahli waris yang ditunjuk setelah kematian sehingga dalam pasal ini tidak menyebutkan keharusan menunjuk ke seluruh ahli waris lebih dulu sebelum menunjuk satu orang sebagai subjek peralihan.

Sesuai uraian dalam latar belakang ini maka rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, (2) Apa saja faktor yang menghambat dalam implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti dengan konsisten memilih data menetapkan judul penelitian yaitu “Implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Peran

Implementasi merujuk pada proses penerapan suatu kebijakan, program, atau inovasi ke dalam praktik atau sistem yang sesungguhnya. Implementasi melibatkan langkah-langkah konkret untuk menjalankan ide atau konsep menjadi kenyataan. Proses ini tidak hanya mencakup aspek teknis, tetapi juga mempertimbangkan elemen-elemen manusiawi seperti manajemen perubahan, komunikasi yang efektif, dan keterlibatan pihak-pihak yang memiliki tujuan.⁷

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Waris

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.⁸

Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1969 tentang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, yakni Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan

⁷ Yaumi, M. *Action Research: Teori, Model Dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Prenada Media, 2016. Hlm. 67

⁸ Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012. Hlm. 94

Pasal 6, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.⁹

Pasal 111 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, menyebutkan:

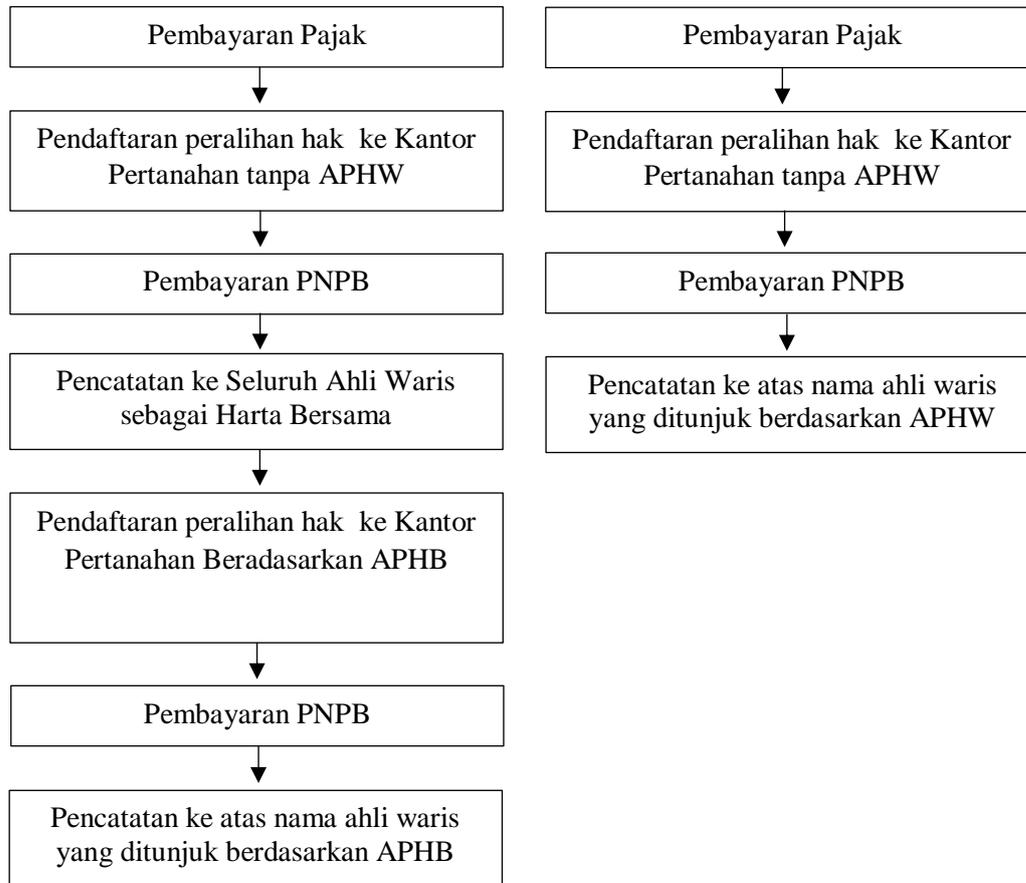
- (1) Permohonan pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:
 - a. Sertipikat Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau alat bukti pemilikan tanah lainnya;
 - b. Surat 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.
- (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan.
- (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) 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 melalui pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.
- (6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada buku tanah, Sertipikat, daftar tanah dan/atau daftar umum lainnya.

Mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dalam Pasal 111 Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 terdapat perbedaan antara ayat (4) dan ayat (5). Perbedaan tersebut dapat diperhatikan pada skema berikut:

⁹ Lamia, Chindy F. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan." *Lex Privatum* 2.3 (2014).

Pasal 111 Ayat (4) Permen ATR/KBPN
Nomor 16 Tahun 2021

Pasal 111 Ayat (5) Permen ATR/KBPN
Nomor 16 Tahun 2021



Kewenangan Notaris

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam pasal 15 menjelaskan bahwa 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.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT merupakan profesi yang erat kaitannya dengan Notaris. Menurut PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Kewenangan PPAT dijabarkan cukup jelas dalam Pasal 2, 3 dan 4 PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT terdapat dalam pasal 2, pasal 3 dan pasal 4. Kewenangan PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak terlepas dari tugas pokok PPAT. Dalam pasal 2 disebutkan ayat (1) PPAT bertugas pokok 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 tersebut.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan.¹⁰ Lokasi Penelitian ini yaitu Jalan Komplek Perkantoran Pemda Rohul, Pematang Berangan, Kecamatan. Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, Riau. Teknik pengambilan sampel yaitu Teknik *Non Random Sampling*. Ada pun jumlah sampel dalam penelitian ini yaitu sebanyak 3 responden. Teknik Pengumpulan Data yang digunakan yaitu teknik wawancara dan pengkajian peraturan perundang-undangan. Teknik Analisis Data yaitu pemeriksaan data, penandaan data, klasifikasi dan penyusunan atau sistematisasi data. Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu peneliti memberikan gambaran permasalahan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis¹¹

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Pada Pasal 42 ayat (1) sampai ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu:

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah 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.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Kemudian dalam Pasal 51 ayat (1) menyebutkan bahwa Pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Ketentuan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 111 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

¹⁰ Salim dan Nurbani, Erlies Septiana. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2013. Hlm. 88

¹¹ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020. Hlm. 69

Peraturan-peraturan tentang Pendaftaran Tanah yang dalam kaitannya dengan peralihan hak karena pewarisan telah disebutkan disebutkan dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997 tersebut, sehingga hendaklah dilaksanakan untuk memberikan kemudahan dan kepastian akan harta kekayaan si pewaris, begitu juga dengan pelaksanaan pemindahan harta kekayaan tersebut haruslah dilaksanakan dengan tepat, untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada para ahli warisnya. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada PP No. 24 tahun 1997, diatur lebih lanjut dalam Pasal 111 PMATR/KBPN 16 Tahun 2021.

Peralihan Hak Pewarisan tidak pernah disertakan suatu Akta Pembagian Harta Waris atau APHW sebagai lampiran dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, hal tersebut merupakan bukti bahwa akta pembagian waris atau APHW tidak pernah dipergunakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah oleh ahli waris.¹² Berdasarkan keterangan notaris, diketahui bahwa sampai saat ini sebagian besar masyarakat belum pernah mengurus administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHW.¹³

Pada dasarnya dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 ayat (5) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 yang mengatur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan telah memberikan kemudahan bagi pemohon peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan situasi atau keinginan yang mungkin suatu saat dikehendaki oleh pemohon peralihan hak karena pewarisan, namun Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu masih berpedoman pada Pasal 111 ayat (4) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021, sehingga untuk menjadikan harta warisan atau harta peninggalan suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi suatu pemilikan hak bersama, atau dibalik nama waris dengan atas nama semua ahli waris terlebih dahulu, maka tidak ada pilihan lain bagi pemohon selain menggunakan APHB sebagai akta yang membuktikan adanya pembagian hak bersama tersebut, juga karena tidak mungkin untuk membagi suatu hak bersama atas nama para ahli waris dengan menggunakan akta pembagian waris atau APHW, kecuali harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut masih atas nama pewaris. Jika proses dari Pasal 42 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 ayat (4) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 dijelaskan, maka terdapat dua tahapan proses yang harus dilalui:

1. Proses Pertama
 - a. Ahli waris lebih dari 1 (satu) orang
 - b. Terdapat akta pembagian waris yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibagi sebagai pemilikan hak bersama "para ahli waris yang berhak" ataupun tidak dibuat suatu akta pembagian waris
 - c. Bila terdapat akta pembagian waris, maka dilampirkan pada saat permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan ke Kantor Pertanahan setempat atau;
 - d. Jika tidak terdapat akta pembagian waris, otomatis tidak ada suatu lampiran pembagian hak
 - e. Jika terdapat akta pembagian waris, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan sebagai pemilikan bersama para ahli waris "yang berhak", atau;
 - f. Jika tidak ada akta pembagian waris, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan sebagai pemilikan bersama semua ahli waris
2. Proses Kedua
 - a. Apabila pada saatnya terdapat pembagian hak atas pemilikan bersama, maka sesuai ketentuan Pasal 51 PP No. 24 Tahun 1997, wajib dituangkan dalam akta PPAT yaitu APHB
 - b. APHB dijadikan dasar permohonan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat

Sebaliknya, jika mengacu pada pasal 111 ayat (5) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 maka prosenya lebih singkat, penjelasannya sebagai berikut:

1. Ahli waris lebih dari 1 (satu) orang

¹² Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, pada 06 April 2024

¹³ Hasil wawancara dengan Notaris, pada 01 April 2024



2. Terdapat pembagian harta warisan dengan akta pembagian waris atau APHW yang menyatakan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun jatuh pada 1 (satu) orang penerima warisan
3. Akta pembagian waris dilampirkan pada saat permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan ke Kantor Pertanahan setempat.
4. Maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut

Pada proses peralihan hak secara pewarisan pada dasarnya kembali pada otoritas bagi pemohon sendiri, untuk melakukan suatu kesepakatan dalam membagi harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut kepada satu ahli waris saja atau hanya kepada beberapa ahli waris tertentu. Jadi tidak harus dijadikan pemilikan hak bersama para ahli waris terlebih dahulu dengan suatu proses balik nama waris. Oleh karena itu di dalam Pasal 111 PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 telah diberikan suatu sarana untuk memilihnya, yang salah satunya adalah dengan mempergunakan akta pembagian waris atau APHW pada saat harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut masih tertulis atas nama pewaris.

Sesuai penjelasan sebelumnya maka dapat diketahui bahwa pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu untuk menjadikan harta warisan atau harta peninggalan akan suatu hak atas tanah menjadi suatu pemilikan hak bersama atas semua ahli waris terlebih dahulu, walaupun sebelumnya sudah ada kesepakatan para ahli waris untuk melakukan pembagian hak, akan berdampak pada munculnya ketidakpastian hukum bagi pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan menyangkut proses tahapan yang harus dilakukan, dengan imbasnya pemohon dipungut PPh, BPHTB dan PNBP 2 (dua) kali, padahal tidak harus demikian, karena seharusnya proses tersebut dapat disesuaikan dengan keinginan yang menjadi kesepakatan dari para ahli waris itu sendiri.

Menurut peneliti, di sisi lain hal tersebut juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terkait siapa saja yang memiliki hak atas tanah tersebut, namun ini juga bisa menjadi sumber ketidakpastian hukum bagi pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang melibatkan proses administrasi yang panjang. Proses administrasi yang rumit dan panjang dapat menyebabkan penundaan dalam pendaftaran hak, yang pada akhirnya merugikan para ahli waris. Selain itu, adanya dua kali pungutan PPh (Pajak Penghasilan), BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), dan PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) tentu saja membebani ahli waris secara finansial.

Secara empiris pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (4) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 sudah diimplementasikan secara optimal, karena ditinjau dari faktanya hanya ada APHB yang bisa ditemukan. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang terdapat pembagian hak didalamnya dengan membagi hak tersebut menjadi suatu hak individu, wajib dijadikan pemilikan hak bersama para ahli waris terlebih dahulu, sesuai dengan apa yang menjadi landasan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, maka jelas untuk ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dengan tanpa adanya akta pembagian waris atau APHW pada saat permohonan peralihan hak karena pewarisan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, pastinya akan dilakukan peralihan haknya kepada para ahli waris sebagai pemilikan hak bersama, baru untuk pembagian hak selanjutnya dalam membagi pemilikan hak bersama menjadi suatu hak individu diantara para ahli waris, didaftarkan kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu berdasarkan APHB.

implementasi Pasal 111 ayat (5) PMATR/KBPN No. 3 Tahun 1997 jo PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu masih belum terlaksanakan, yaitu proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan dengan kondisi untuk ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dengan pembagian waris yang sudah disepakati sebelumnya, tidak ditemukan adanya akta pembagian waris atau APHW. Keterangan yang diberikan oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu menunjukkan bahwa salah satu landasan



yang menyebabkan belum terlaksananya pasal 111 ayat 5 tersebut adalah karena masih terdapat dasar yang lebih kuat untuk memprioritaskan penerapan ayat 4.¹⁴

Faktor yang menjadi penghambat dalam penerapan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 menghadapi berbagai hambatan yang signifikan. Faktor Penghambat dalam Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021:

1. Banyak masyarakat, terutama di daerah pedesaan dan terpencil, belum mendapatkan informasi yang memadai tentang perubahan regulasi dan bagaimana hal ini dapat mempengaruhi proses pendaftaran tanah mereka. Ketidaktahuan ini sering kali mengakibatkan kebingungan dan ketidakpastian yang pada akhirnya memperlambat proses administrasi. Masyarakat dan pihak-pihak terkait, seperti notaris dan pejabat pendaftaran tanah, mungkin belum sepenuhnya mengetahui prosedur dan implikasi dari ayat tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena berbagai hal, misalnya kurangnya kolaborasi untuk menerapkan aturan tersebut. Penelitian ini telah menunjukkan bahwa masih diperlukan upaya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pembuatan APHW dan prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu berpandangan bahwa ayat (4) pasal 111 tersebut lebih memiliki dasar hukum yang kuat, menimbang kaitan dengan adanya peraturan PNPB, serta menghindari konflik di masa depan, baik antara ahli waris atau pun antara pemohon dengan pihak Kantor Pertanahan.
3. Ketidakpastian hukum mengenai status dan hak ahli waris, terutama dalam konteks pluralitas hukum di Indonesia, dapat menimbulkan keraguan di kalangan pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran. Hal ini mencakup keraguan tentang keabsahan akta waris yang digunakan sebagai dasar pendaftaran. Selain itu, menurut peneliti belum ada kejelasan atau alasan akademis yang dipublikasikan mengenai tujuan dari dibentuknya peraturan ayat 5 pasal 111 Permen no. 16 tahun 2021 tersebut.
4. PNBP (Pendapatan Negara Bukan Pajak). Apabila untuk tanah yang terdaftar sebagai objek peralihan hak karena pewarisan dengan dasar akta pembagian waris digunakan, maka proses balik nama bersama para ahli waris tidak akan dilakukan, yang otomatis APHB juga tidak dibutuhkan sehingga dapat menghilangkan atau mengurangi pendapatan negara khususnya PNBP.

Untuk menerapkan Pasal 111 ayat (5) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021 terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, beberapa upaya alternatif yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak terkait meliputi:

1. Penyederhanaan Proses Administratif
Menyederhanakan prosedur pendaftaran dengan mengurangi jumlah dokumen yang diperlukan. Misalnya, mengizinkan penggunaan akta waris yang sudah disahkan sebagai bukti yang cukup untuk pendaftaran, tanpa memerlukan dokumen tambahan yang seringkali sulit diperoleh oleh ahli waris
2. Kerjasama dengan Notaris/PPAT
Meningkatkan kerjasama dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan disiapkan dengan benar sebelum diajukan ke Kantor Pertanahan. Ini juga termasuk memfasilitasi pembuatan akta waris yang sesuai dengan ketentuan hukum.
3. Evaluasi PNBP
Seperti yang sudah disebutkan dalam faktor-faktor yang mempengaruhi sebelumnya, bahwa alasan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu tidak mempergunakan akta pembagian waris atau APHW sebagai dasar pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

¹⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pendaftaran dan Penetapan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, pada 06 April 2024

dalam permohonan pendaftaran hak karena pewarisan, dikarenakan akta tersebut akan memangkas proses tahapan hanya menjadi 1 (satu) kali pendaftaran, yang berpotensi untuk mengurangi atau menghilangkan pendapatan yang bisa dipungut baik PPh, BPHTB dan khususnya PNBP yang berlaku pada BPN

Untuk itu kiranya perlu bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu melakukan suatu evaluasi mengenai hal tersebut, karena dengan melakukan proses tahapan yang sesuai dengan peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka seharusnya tidak perlu merasa khawatir dengan tuduhan menghilangkan atau mengurangi PNBP (yang secara tidak langsung juga berdampak dengan perpajakan), karena kebijakannya mempunyai legalitas yang jelas, yang dalam hal ini berhubungan dengan penggunaan akta pembagian waris atau APHW sebagai lampiran dalam permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan

4. Sosialisasi

Diharapkan Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, khususnya di Kabupaten Rokan Hulu bersedia untuk melakukan sosialisasi kegiatan pendaftaran tanah yang berhubungan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah terkait pendaftaran hak karena pewarisan, agar terjadi dialog antara Kantor Pertanahan khususnya di Kabupaten Rokan Hulu dengan masyarakat sebagai pemohon, guna mengetahui dan bisa dijadikan suatu perbandingan antara kebijakan di dalam pertimbangan-pertimbangan yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terkait proses tahapan permohonan peralihan hak karena pewarisan, dengan apa yang sudah di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang diharapkan dapat terjadi suatu sinergi pemahaman di antara pemangku kepentingan

5. Upaya Notaris

Diperlukan suatu upaya dari Notaris untuk memperjuangkan wewenangnya dalam mensosialisasikan diantara rekan Notaris sendiri terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW . Sosialisasi tersebut diharapkan dapat mencapai suatu kesepakatan dalam pemahaman bahwa, sebenarnya peraturan perundang-undangan telah memberikan suatu aturan yang memudahkan para pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, untuk dapat melakukan suatu pembagian atas harta warisan, dengan menuangkan kesepakatan tersebut didalam suatu akta

6. Upaya PPAT

Pada dasarnya peran PPAT dalam pembuatan APHB disini lebih diutamakan dari pihak Notaris yang justru mengalami kesulitan dan penolakan dalam melampirkan akta pembagian waris atau APHW yang dibuat dihadapannya terkait permohonan peralihan hak karena pewarisan sehingga dalam hal ini, sebenarnya PPAT juga tidak mempunyai suatu alasan untuk mengajukan surat keberatan (pengaduan) kepada Kantor Pertanahan ataupun Kantor Wilayah BPN.¹⁵ Bahwa demi penegakan dan kepastian hukum serta untuk tercapainya penerapan suatu peraturan perundang-undangan, seorang PPAT melalui Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dapat menyampaikan aspirasinya kepada Kantor Pertanahan khususnya Kabupaten Rokan Hulu terkait proses tahapan dalam permohonan peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Peran pemohon

Terkait hal penelitian ini menurut peneliti pemohon yang berkepentingan dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, juga bisa berperan serta dalam mengefektifkan ayat (5) dari Pasal 111 PMATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021, dengan cara aktif dalam meningkatkan pengetahuannya masing-masing terkait permohonan yang akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, seperti mencari tahu peraturan perundang-undangan yang mengatur, “googling di internet” ataupun cara-cara lainnya, agar pemohon sendiri juga sadar akan ketentuan dan aturan yang menjadi dasar dari permohonan yang akan mereka lakukan khususnya terkait permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan

Bertambahnya pembahasan topik-topik yang berkaitan dengan penggunaan akta pembagian waris atau APHW sebagai bukti adanya pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

¹⁵ Ardianto, Riko. "Efektivitas Pasal 111 Ayat (4) Dan Ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Yang Mengatur Atas Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan." *International Significance of Notary* 2.1 (2021): 73-96.

Rumah Susun sebagai lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan baik didalam suatu jurnal atau buku, akan menambah cepat “viralnya” permasalahan tersebut, yang akan menyita perhatian pihak Kantor Pertanahan, baik di Kabupaten Rokan Hulu ataupun di seluruh Indonesia untuk segera mengajukan evaluasi kebijakan terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW sebagai bukti adanya pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan

KESIMPULAN

Berdasarkan seluruh uraian dalam hasil penelitian ini maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi pendaftaran akta pembagian hak waris melalui akta pembagian hak waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu sudah memenuhi ketentuan Permen, namun belum optimal dan masih mendasarkan pada ketentuan Pasal 111 ayat (4) PMATR/KBPN 16 Tahun 2021, sehingga proses peralihan hak atas tanah masih menggunakan APHB
2. Faktor yang menghambat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terdiri dari Faktor internal dan Faktor eksternal.
 - a. Faktor Internal: belum adanya sosialisasi dan sinkronisasi lintas sektoral dan *stakeholder* (BPN, INI IPPAT, dan Pemda) terhadap penerapan APHW
 - b. Faktor Eksternal: pengetahuan masyarakat, tingkat potensi sengketa di masyarakat (ahli waris), kemudian mempertimbangkan adanya kerugian negara melalui PNPB (BPN) dan BPHTB (Pemda melalui Dispenda) terkait dengan pajak.

SARAN

Ada pun saran yang dapat peneliti berikan dari hasil penelitian ini yaitu :

1. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dapat mempertimbangkan kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah, dengan mengacu pada ketentuan dalam pasal 111 ayat (5) 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 terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh Ahli Waris
2. Peneliti menyarankan agar ketentuan tersebut dapat disosialisasikan dan menerapkannya demi kepentingan administrasi yang lebih baik dan efisien.
3. Mengenai hasil penelitian ini, peneliti menyarankan agar kajian ini dapat dilanjutkan dan dikembangkan, sehingga melalui hasil tersebut dapat memberi kontribusi terbaik bagi pendidikan hukum dan menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

DAFTAR RUJUKAN

A. Buku

- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020
- Salim dan Nurbani, Erlies Septiana. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2013
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Soekanto, Soejono. *Peranan*. Jakarta: Rajawali Pers. 2018.
- Yaumi, M. *Action Research: Teori, Model Dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Prenada Media, 2016.

B. Jurnal dan Skripsi

- Ardianto, Riko. "Efektivitas Pasal 111 Ayat (4) Dan Ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Yang Mengatur Atas Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan." *International Significance of Notary 2.1* (2021): 73-96.
- Juliantika, Mutia. "Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Keterangan Waris bagi Para Pihak yang Berdomisili di Luar Tempat Kedudukan Notaris." *Officium Notarium 3.1* (2023): 30-39.



Justika.com. Cara Mengurus Surat Keterangan Ahli Waris Beserta Contohnya. *Hukumonline.com*. 2022. (Diakses pada 25 Juli 2024)

Lamia, Chindy F. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan." *Lex Privatum* 2.3 (2014).

Rahmasari, Ella Emilia, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko. "Kepastian Hukum Pengaturan Surat Keterangan Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan." *PROSIDING* (2022): 102-111.

Simarmata, Yustisia Setiarini, and Winanto Wiryomartani. "Implementasi Pasal 111 Ayat (1) Huruf C Angka 5 Permen ATR/KBPN RI Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Kewenangan Notaris Membuat Akta Keterangan Waris." *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* 5.2 (2021): 286-295.

C. Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terhadap Pendaftaran

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 Terhadap Pendaftaran