

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN
LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS
MENGUNAKAN AKTA NOTARIS**



TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Disusun Oleh :

Nama : GALYN TESSYA PUTRI

NIM : 02022682327028

Dosen Pembimbing :

1. Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum. (Pembimbing Utama)
2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H. (Pembimbing Pembantu)

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2025**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS
PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN
LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS
MENGUNAKAN AKTA NOTARIS

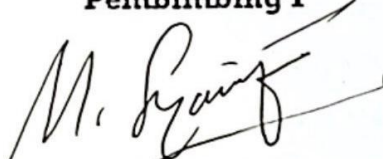
Disusun Oleh:

NAMA : GALYN TESSYA PUTRI

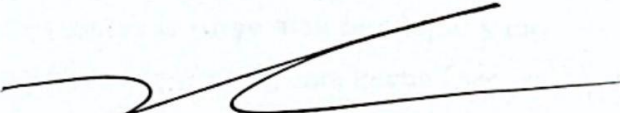
NIM : 02022682327028

Telah diuji oleh Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 30 April 2025

Pembimbing I


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

Pembimbing II


H.Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Prof. Dr. H. Joni Emurzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Galyn Tesya Putri
NIM : 02022682327028
Alamat : Dusun II, Desa Manunggal Jaya
Asal Instansi : Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi yang lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, 30 April 2025
membuat pernyataan



Galyn Tesya Putri
NIM.02022682327028

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa tesis dengan judul :
PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN
LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS
MENGUNAKAN AKTA NOTARIS

Diajukan Oleh :
NAMA : GALYN TESSYA PUTRI
NIM : 02022682327028

Telah Telah dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Pembantu,


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001


H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Tesis ini telah telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS :
PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN
LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS
MENGGUNAKAN AKTA NOTARIS

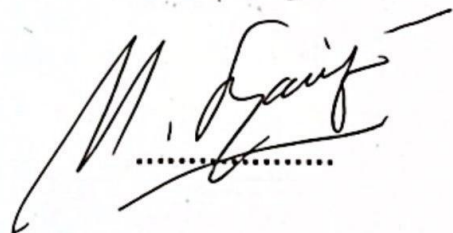
Disusun Oleh :
NAMA : GALYN TESYA PUTRI
NIM : 02022682327028

Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus Pada
Hari Rabu, Tanggal 30 April 2025 Serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.

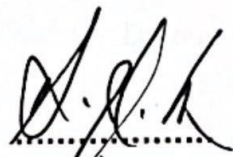


.....

Sekretaris : H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.



Anggota 1 : Dr. Zulhidayat, S.H., M.H.



.....

Anggota 2 : Dr. Irsan, S.H., M.Hum



.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS MENGGUNAKAN AKTA NOTARIS”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yaitu kepada:

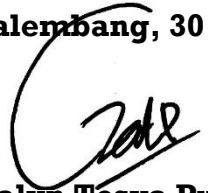
1. Allah Subhanahu wata'ala, karena atas rahmat dan ridho-Nya tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah Shallallahu alaihi wasallam, keluarga dan para sahabatnya.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. M Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan selaku Dosen Pembimbing I Penulis. Penulis ucapkan terimakasih untuk semua waktu dan ilmu yang telah Bapak berikan dalam penulisan tesis ini.

5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Dosen Penguji I saya ucapkan terimakasih atas masukan dan sarannya selama ujian tesis ini.
7. Ibu Prof. Dr. H.Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
8. Ibu Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik;
9. Bapak H.Kms. Abdullah Hamid, S.H, Sp.N, M.H. selaku Dosen Pembimbing II Penulis. Penulis ucapkan terimakasih untuk semua waktu dan ilmu yang telah Bapak berikan dalam penulisan tesis ini.
10. Bapak Dr. Irsan, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji II saya ucapkan terimakasih atas masukan dan sarannya selama ujian tesis ini.
11. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama masa perkuliahan;
12. Segenap Staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, Kak Yudha dan Yuk Meta yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
13. Terimakasih kepada Kedua Orang Tua ku tersayang ; terkhususnya Mama, yang selama ini tiada henti untuk selalu memberikan kasih sayang, motivasi, pengorbanan serta senantiasa mendoakan untuk keberhasilanku sehingga penulis bisa melangkah sampai dititik ini. Terimakasih kepada Papa yang sudah berjuang membiayai penulis dalam menyelesaikan Pendidikan, Tak lupa juga kepada saudaraku Kakak Gerry dan

Ayuk Yesi, Adikku Gayatri, dan Keponakanku-keponakanku tersayang Nayyirah dan Nayyaka. Terimakasih telah memberikan semangat serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;

14. Terimakasih kepada Kekasiku tersayang yaitu Kgs. Muhammad Najib yang selalu memotivasi, memberi dukungan, semangat dan banyak sekali membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
15. Terimakasih para sahabat tercinta seperjuangan, Nauli, Ferdita, Indah, Mba Desi, Karina, Sonia, Namira, dan Tiara. Dan sahabat sejutaku yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat, yaitu Nuriyani.
16. Terimakasih kepada Bapak Notaris Akhmad Habriand, S.H., M.Kn dan Ibu Notaris Amiliana Wijayanthi, S.H., M.Kn yang telah memberikan dukungan, pengalaman, serta banyak sekali ilmu yang bermanfaat bagi penulis untuk menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini.
17. Teman-teman seperjuangan satu angkatan Magister Kenotariatan 2023 Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu Namanya;
18. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
19. Yang paling penting dan paling utama, terimakasih diriku sendiri yang sudah berusaha dan berjuang menyelesaikan tesis ini, dalam keadaan apapun, dengan segala ujian dan cobaan yang terjadi. Kamu Hebat.

Palembang, 30 April 2025


Galyn Tesya Putri

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Semua ada waktunya
Sedihmu hanya sementara
Susahmu ada akhirnya

Yang perlu kamu lakukan adalah berbuat yang terbaik
dalam segala keadaan kemudian berucap perlahan

Alhamdulillah ala kulli haal

Terimakasih ya Allah atas segala keadaan.”

-Ustadzah Halimah Alaydrus-

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- ❖ Allah Subhanahu Wa Ta’ala
- ❖ Mama, Papa, Saudara dan
Saudariku Tercinta;
- ❖ Keluargaku;
- ❖ Kekasihku;
- ❖ Sahabat-Sahabatku;
- ❖ Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat Rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “**PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS MENGGUNAKAN AKTA NOTARIS**”. Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pembaca khususnya dibidang hukum pertanahan terkait dengan pokok bahasan dalam tesis ini. Penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Maka dari itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar menjadi lebih baik di masa mendatang.

Palembang, 30 April 2025



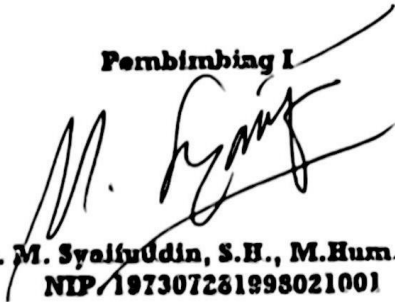
Galyn Tesya Putri

ABSTRAK

Pendaftaran tanah yang terjadi akibat peralihan hak atas tanah secara waris ini timbul karena si pewaris telah meninggal dunia, dan hak atas tanahnya beralih ke ahli warisnya dan harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan yang menjadi bagian penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para ahli waris. Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah karena pewarisan umumnya dilakukan kepada seluruh ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris. Namun, sering kali terjadi kesepakatan antar ahli waris untuk langsung mengalihkan hak tersebut kepada salah satu ahli waris, dan proses ini dapat dilakukan menggunakan akta notaris. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan dan proses peralihan hak atas tanah melalui pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta untuk menjelaskan peran notaris dalam proses tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan futuristik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pewarisan secara langsung kepada salah satu ahli waris dapat dilakukan dengan dasar akta pembagian waris yang disusun oleh notaris berdasarkan Pasal 111 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta ini menjadi alat bukti autentik yang dapat diterima oleh Kantor Pertanahan dalam proses balik nama. Peran notaris sangat penting dalam menjamin keabsahan kesepakatan para ahli waris, memberikan perlindungan hukum, serta memastikan proses administrasi berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum. Dengan demikian, pembuatan akta pembagian waris oleh notaris merupakan solusi praktis dan sah untuk mewujudkan peralihan hak atas tanah secara langsung kepada salah satu ahli waris, serta dapat memperkuat tertib administrasi dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia.

Kata kunci: *Peralihan Hak, Pewarisan, Akta Notaris, Pertanahan.*

Pembimbing I



Dr. M. Syaltuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307231998021001

Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 196109272008012013

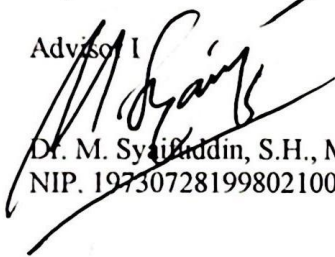
**THESIS TITLE: TRANSFER OF LAND RIGHTS BY INHERITANCE
DIRECTLY TO ONE OF THE HEIRS
USING A NOTARY DEED.**

ABSTRACT

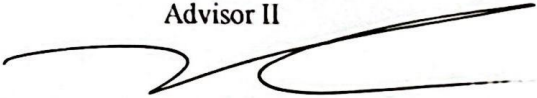
Land registration that occurs due to the transfer of land rights by inheritance arises because the heir has died, and his land rights are transferred to his heirs and must register the transfer of land rights to the Land Office which is an important part in providing legal certainty and protection for the heirs. In practice, the transfer of land rights due to inheritance is generally carried out to all heirs based on the Certificate of Inheritance Rights. However, there is often an agreement between the heirs to directly transfer the rights to one of the heirs, and this process can be carried out using a notary deed. The purpose of this study was to analyze the regulation and process of transferring land rights through direct inheritance to one of the heirs based on applicable laws and regulations, and to explain the role of a notary in the process. This study used a normative legal method with a statutory approach, a case approach, and a futuristic approach. The results of the study showed that the transfer of land rights through directly inheritance to one of the heirs can be carried out on the basis of a deed of inheritance distribution prepared by a notary based on Article 111 paragraph (5) of the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 16 of 2021, the Third Amendment to the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 1997 concerning Provisions for Implementing Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This deed is authentic evidence that can be accepted by the Land Office in the name change process. The role of a notary is very important in guaranteeing the validity of the agreement of the heirs, providing legal protection, and ensuring that the administrative process takes place in accordance with legal provisions. Thus, making of a deed of inheritance distribution by a notary is a practical and legal solution to realize the transfer of land rights directly to one of the heirs, and can strengthen administrative order and legal protection in the land sector in Indonesia.

Keywords: Transfer of Rights, Inheritance, Notary Deed, Land.

Advisor I


Dr. M. Syarifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

Advisor II


H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.

Acknowledged,
Coordinator of the Notary Masters Study Program


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013


**Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya**


DR. Drs. Djumaldi, MSLS
NIP. 196203021988031004

DAFTAR ISI

TESIS

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
1. Manfaat Teoritis.....	12
2. Manfaat Praktis.....	12
E. Kerangka Teori	13
1. <i>Grand Theory</i>	13
2. <i>Middle Range Theory</i>	17
3. <i>Applied Theory</i>	19
F. Kerangka Konseptual	22
G. Metode Penelitian	29
1. Jenis Penelitian.....	29
2. Pendekatan Penelitian.....	29
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	30

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	32
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	32
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	33
BAB II HAK ATAS TANAH, PEWARISAN, NOTARIS, BADAN PERTANAHAN NASIONAL.....	35
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	35
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	35
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	37
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Pewarisan.....	42
1. Pengertian Waris.....	42
2. Ahli Waris.....	48
3. Pembagian Waris	54
C. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	55
1. Pengertian dan Wewenang Notaris.....	55
2. Pengertian Akta	57
3. Jenis-Jenis Akta.....	58
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	63
1. Definisi Badan Pertanahan nasional.....	63
2. Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	63
3. Standar Operasional Prosedure (SOP) Badan Pertanahan Nasional.....	67
BAB III PEMBAHASAN.....	71
A. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah secara Pewarisan Langsung Kepada Salah Satu Ahli Waris Menggunakan Akta Notaris.....	71
1. Pengaturan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan.....	71
2. Pengaturan Pembayaran Pajak Oleh Wajib Pajak Ahli Waris dalam Peralihan Hak Karena Pewarisan.....	76
3. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Secara Pewarisan	

langsung Kepada Salah Satu Ahli Waris Menggunakan Akta Notaris di Kantor Pertanahan.....	82
B. Peran Notaris dalam membuat Akta Autentik yang Digunakan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Secara Pewarisan Langsung Kepada Salah Satu Ahli Waris.	88
1. Notaris Menyusun, Membuat, Menyimpan Akta Autentik.....	88
2. Memastikan Kewenangan Ahli Waris Dan Dokumen-Dokumen yang Diperlukan.....	95
3. Memberikan Penjelasan, Nasihat Hukum Menjamin Kesesuaian Dengan Hukum yang Berlaku.....	99
BAB IV PENUTUP.....	
A. Kesimpulan.....	103
B. Rekomendasi.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	106
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas tanah.¹ Pengertiannya secara hukum, tanah tidak hanya sekedar dimaksudkan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas, tetapi meliputi ruang diatas dan dibawah permukaan bumi dan setiap benda yang tumbuh diatas dan yang melekat secara permanen diatas permukaan bumi, termasuk pula yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya.

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 9-10.

Peralihan hak atas tanah tidak hanya dapat melalui jual beli, tukar-menukar, lelang, wakaf, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan, dapat melalui hibah ataupun pewarisan. Pada prinsipnya pewarisan adalah langkah-langkah penerusan dan pengoperan harta peninggalan baik yang berwujud maupun tidak berwujud dari seorang pewaris kepada ahli warisnya.

Pelaksanaan pewarisan hak atas tanah dari satu generasi kepada generasi penerusnya, ini tidak lepas dari ketentuan hukum waris di satu sisi sebagai ketentuan hukum materiil (*substansial*), seperti misalnya menentukan siapa saja yang dapat menjadi ahli waris dari pewaris dan berapa besar bagian dari tiap tiap ahli waris, disisi yang lain pewarisan hak atas tanah tidak lepas dari ketentuan hukum formal yang berisi prosedur atau tata cara beralihnya hak atas tanah atas nama pewaris kepada nama nama ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

Pewarisan hak atas tanah dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara hukum, yang dimaksud dengan diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Pendaftaran peralihan hak atas tanah sangatlah penting Ahli Waris yang akan melakukan pembagian waris. Pada dasarnya hukum waris akan timbul apabila pewaris telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris serta harta kekayaannya. Dengan meninggalnya si pewaris akan terjadi suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan peralihan harta

kekayaan pewaris kepada ahli waris atau para ahli warisnya. Tidak hanya tanah, kekayaan yang dipunyai si pewaris berupa harta benda (*materiil*) yang merupakan harta peninggalan yang nyata ada, berupa hak-hak kebendaan. Hak-hak kebendaan yang dimaksud salah satu contohnya adalah hak milik atas tanah, rumah, dan lain-lain. Oleh karena itu untuk memperoleh kepastian hukum dalam pembagian warisan tersebut diperlukan Surat Keterangan Hak Waris untuk dapat membagi serta melakukan kepengurusan terhadap harta kekayaan pewaris. Jika terjadi peralihan hak karena pewarisan, maka wajib dilakukan pendaftaran, dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Perubahan kepemilikan ketika pendaftaran hak atas tanah tersebut, umumnya dikenal dengan istilah balik nama sertifikat tanah. Syarat Balik Nama Sertifikat Tanah karena Pewarisan yaitu membuat Surat Kematian dan Surat Tanda Bukti Ahli Waris Hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24/1997 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 Pertanahan,*

sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya”.

Proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan biasanya dilakukan dengan peralihan kepada seluruh ahli waris berdasarkan surat keterangan hak waris. Terdapat beberapa kasus para ahli waris telah melakukan kesepakatan mengenai peralihan hak atas tanah secara pewarisan dilakukan untuk diberikan langsung kepada salah satu ahli waris, sebagian besar masyarakat tidak mengetahui bahwa proses peralihan hak tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan akta notaris yang berisikan kesepakatan ahli waris mengenai pembagian harta waris.

Keterangan Hak Waris merupakan keterangan yang membuktikan bahwa ahli waris tersebutlah yang berhak atas harta dari seseorang yang telah meninggal dunia dan dibuat oleh/di hadapan pejabat yang berwenang.² Pembuatan keterangan waris mempunyai manfaat yang sangat penting salah satunya bagi kantor pertanahan yang berguna untuk membuktikan dan mengetahui tanah/bangunan (harta tidak bergerak) dari pewaris untuk diwariskan kepada ahli waris. Keterangan waris tersebut juga

² Purnamasari, Irma Devita Darmawangsa., & Suswinarno. (2018). *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Retrieved from <https://opac.perpusnas.go.id>.

berguna bagi pejabat umum tak lain adalah Notaris/PPAT yang diperlukan untuk membantu peralihan hak karena pewarisan. Begitu pula bagi bank yang menyimpan beberapa harta pewaris baik berupa uang tunai, deposito yang dapat mengetahui kepada siapa harta tersebut dibayarkan atau mengambil harta tersebut untuk dibebaskan.

Peralihan Hak atas tanah melalui surat pernyataan ahli waris dan akta pembagian waris membuka pintu bagi kemungkinan pendaftaran yang lebih fleksibel tanpa keterlibatan langsung dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks ini, salah satu ahli waris dapat secara langsung menjadi penerima hak atas tanah tanpa melibatkan proses pembuatan akta yang umumnya dilakukan oleh PPAT. Ini berarti bahwa peralihan hak atas tanah akibat warisan dapat diwujudkan melalui surat pernyataan ahli waris dan akta pembagian waris, yang mungkin mencakup kesepakatan di antara pewaris dan para ahli waris menggunakan akta notaris.³

Meskipun demikian, penting untuk memastikan bahwa pernyataan ahli waris yang berisi pembagian waris tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dapat diterima secara resmi oleh Kantor Pertanahan. Hal ini memastikan bahwa peralihan

³ Fauzi, A., & Hardian, A. (2023). Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 1932–1943. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1530>

hak atas tanah tetap terjamin keabsahannya meskipun dilakukan dengan cara yang lebih sederhana. Oleh karena itu, pemahaman mendalam terhadap peraturan perundang-undangan terkait, termasuk prosedur pendaftaran tanah, menjadi kunci dalam melibatkan akta pembagian waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah.⁴

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Maka dari itu, dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang dimaksud ialah orang yang diberikan kewenangan oleh negara melalui ketentuan undang-undang, salah satunya ialah Notaris.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1, menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam

⁴ Martini, R., Limbong, D., & Isnaini, I. (2023). Kedudukan Hukum Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 di Kementerian Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 2029–2043. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1460>

undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Peristiwa pewarisan merupakan peristiwa hukum yang sangat penting bagi ahli waris dalam mendapatkan hak peralihan dari harta seorang pewaris. Maka dari itu sudah saatnya bagi penegak hukum untuk segera membuat aturan khusus yang mengatur peristiwa hukum tersebut khususnya lembaga yang berwenang untuk itu serta tidak ada lagi penggolongan ras/etnis. Hukum harus memberikan kepastian bagi para pihak dalam hal ini adalah ahli waris. ketegasan dan keseragaman mengenai bentuk keterangan waris, menurut penulis pembentukan keterangan waris selalu berkaitan dengan peran notaris dan harus berbentuk akta autentik untuk menjamin kepastian hukum bagi para ahli waris dalam memperoleh haknya.

Pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, maka akta-akta tanah yang juga merupakan akta autentik jika ditinjau dari pengertian akta autentik Pasal 1860-1875 KUHPerdara, maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan di hadapan Notaris, dalam hal ini Notaris juga dapat merupakan pejabat umum yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah kedalam suatu akta notariil, dengan tujuan untuk menghindari adanya spesialisasi

dalam fungsi dan tugas Notaris sebagai pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUJN.⁵

Lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf f, telah memberi kontribusi lebih bagi seorang Notaris untuk mengambil peran dibidang pertanahan. Selama ini pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi kewenangan PPAT, akan bergeser kepada fungsi penuh seorang Notaris yang sebelumnya hanya pada pembuatan akta autentik diluar bidang pertanahan.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, Notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Kewenangan yang diberikan oleh Notaris telah jelas disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, akan tetapi dari beberapa kewenangan yang diberikan kepada Notaris tersebut diatas, ada kewenangan yang menjadi suatu permasalahan antara Notaris dan PPAT.

⁵ Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.

Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kebijakan tersebut tidak akan berjalan dengan baik, hal ini dikarenakan adanya benturan yang terjadi antara kewenangan Notaris dan kewenangan PPAT. Lingkup kewenangan Notaris dalam Pasal tersebut tidak diatur dengan jelas mengenai jenis akta apa saja dibidang pertanahan yang menjadi kewenangannya.

Pada umumnya proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan jika 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. Secara umum masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa peralihan hak secara pewarisan apakah dapat diberikan langsung kepada salah satu ahli waris. Dan pada kenyataanya baik dalam masyarakat, notaris, PPAT, maupun pada kantor pertanahan juga masih banyak yang belum memahami bagaimana proses peralihan hak secara pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris ini.

Dalam proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan di kantor pertanahan ada beberapa tambahan dokumen guna syarat dalam proses peralihan tersebut, akta pembagian waris disebutkan

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

Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA PEWARISAN LANGSUNG KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS MENGGUNAKAN AKTA NOTARIS.”**

⁶ Permen ATR/BPN RI No. 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Permen ATR/BPN RI No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 111 Ayat (5).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan dan proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris menggunakan akta notaris?
2. Bagaimana peran notaris dalam proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang dapat memberikan menjadi landasan agar dapat mencapai maksud dari pelaksanaan penelitian tersebut, adapun tujuan dari penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan bagaimana pengaturan dan proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan dapat diberikan langsung ke salah satu ahli waris menggunakan akta notaris.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan peran notaris dalam proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian penulis pasti memiliki harapan agar penelitian tersebut mencapai dan memperoleh suatu manfaat.

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a) Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadikan tambahan ilmu bagi peneliti itu sendiri maupun mahasiswa Program Magister Kenotariatan pada umumnya dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.
- b) Dari hasil penelitian ini penulis berharap dapat berguna menambah pengetahuan dan literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.

2. Manfaat Praktis

- a) Memberi pengetahuan mengenai pentingnya pemahaman tentang besarnya tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuat serta menumbuhkan kesadaran dan tanggung jawab bagi Notaris mengenai tanggung jawab moral dan tanggung jawab hukum yaitu tanggung jawab profesi dan Jabatan yang berdampak merugikan orang lain dan diri sendiri.
- b) Memberi informasi yang akurat dan lengkap bagi para ahli waris tentang proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris menggunakan Akta Notaris.
- c) Memberikan kontribusi pada pengembangan hukum agraria

dan peralihan hak atas tanah.

- d) Memberi manfaat dan pengetahuan bagi masyarakat yang memiliki keadaan yang sama dalam hal menjadi ahli waris dan akan melakukan peralihan hak secara pewarisan dengan akta notaris.

E. Kerangka Teori

Adapun kerangka teoritis yang digunakan oleh penulis sebagai bentuk untuk menjawab permasalahan hukum yang dikaji termasuk dalam pelaksanaan dalam menguraikan penelitian terdiri dari *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Apply Theory*. Dalam kajian ini terdapat beberapa teori-teori yang akan digunakan untuk mempertajamkan analisis untuk dapat menjawab rumusan masalah diatas sebagaimana diterangkan dibawah ini :

1. *Grand Theory*.

Adapun teori yang digunakan sebagai *Grand Theory* yaitu landasan teori dan dukungan teori sangat diperlukan untuk menjawab permasalahan untuk membangun dan memperkuat kebenaran dari masalah yang dianalisis menggunakan Teori Kepastian Hukum.

Teori Kepastian Hukum bertujuan agar dapat mengetahui bagaimana kepastian dalam pengaturan mengenai proses peralihan hak atas tanah secara pewarisan langsung kepada salah satu ahli waris, dan urgensi kewenangan Notaris terhadap

keterangan waris dan pembagian waris yang dibuatnya. Kegunaan dari teori kepastian hukum dapat memastikan bahwa suatu peraturan yang diundangkan tersebut terlihat jelas dan tidak mengalami kerancuan hukum. Sehingga dalam penerapannya tidak berbenturan dengan norma lain serta terlepas dari suatu keadaan yang subjektif.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologis.⁷ Menurut *Jan Michiel Otto* berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

- 1). Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- 2). Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- 3). Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan

⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, LaksbangPressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

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

Kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat.

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh *Jan M. Otto* dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat memberikan syarat bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut pendapat dari *Jan Michiel Otto*, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. *Jan M. Otto* pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat. Suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti sebab aturan tersebut mengatur dengan jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan adanya multitafsir dan tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Norma menekankan pada aspek “seharusnya” atau “*das sollen*” dengan menyertakan beberapa peraturan yang wajib dilaksanakan aturan-aturan yang dibuat sebagai undang-undang menjadi pedoman bagi masyarakat dalam berperilaku kepastian hukum dimaknakan bahwa seseorang akan mendapat sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat.⁸

⁸ Tata Wijayanta, 2014, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan kepalitan pengadilan Niaga”, *Jurnal Dinamika Hukum*., Vol. 14, Nomor. 2, hlm. 219

2. *Middle Range Theory*

Dalam penulisan ini sebagai *Middle Range Theory* menggunakan Teori Perlindungan Hukum. Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

A. Menurut *Philipus M. Hadjon*, perlindungan hukum adalah pemberian perlindungan kepada perang negara terhadap tindakan sewenang-wenang dari penguasa, dan perlindungan tersebut dapat bersifat *preventif maupun represif*. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum *represif* bertujuan untuk menyelesaikan

sengketa melalui lembaga peradilan.⁹

- B. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- C. Menurut *Hans Kelsen*, perlindungan hukum merupakan bagian dari sistem norma hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh negara untuk melindungi kepentingan individu dan masyarakat. Kelsen menekankan bahwa perlindungan hukum adalah mekanisme yang disediakan oleh negara untuk memastikan bahwa setiap orang dapat memperoleh hak-haknya tanpa adanya diskriminasi atau pelanggaran hukum. Perlindungan ini diberikan melalui sistem peradilan yang objektif dan tidak memihak, sehingga dapat menciptakan keteriban sosial yang adil dan merata.
- D. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat

⁹ Philipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Peradilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu.hlm.2

dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁰

Pada dasarnya, perlindungan hukum menurut berbagai ahli memiliki makna yang serupa, yaitu usaha untuk menjamin hak-hak individu dan memberikan perlindungan terhadap kepentingan sosial dan keadilan. Beberapa teori menekankan pentingnya keseimbangan antara hak pribadi dan kepentingan umum, sementara yang lainnya menekankan pada peran negara untuk melindungi individu dari penyalahgunaan hukum, diskriminasi, atau ketidakadilan. Secara keseluruhan, perlindungan hukum memiliki tujuan untuk menciptakan keadilan, keamanan, dan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat

3. *Applied Theory*

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kewenangan. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan praktik kekuasaan. Namun kewenangan juga diartikan yaitu: untuk menerapkan dan

¹⁰ Asri Wijayanti,(2009). *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika.

menegakkan hukum; ketaatan yang pasti; perintah; memutuskan; pengawasan; *yurisdiksi*; atau kekuasaan. Pada umumnya, kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, kekuasaan merupakan kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan atau kekuatan fisik.¹¹

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa: “Setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari “pelimpahan”.¹²

Istilah wewenang atau kewenangan secara konseptual sering disejajarkan dengan istilah Belanda “*bevoegdheid*” (wewenang atau berkuasa). Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan

¹¹ Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, (2013) *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 185.

¹² Philipus M. Hadjon, (1994) *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Pidato Penerimaan jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 7.

perbuatan hukum.¹³ Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.¹⁴

Kewenangan atau wewenang itu sendiri adalah kekuasaan hukum serta hak untuk memerintah atau bertindak, hak atau kekuasaan hukum pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban public dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang

¹³ S. F. Marbun, (1997), *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 154.

¹⁴ Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, (1989), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 170.

diperintah.¹⁵

Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang itu sendiri yaitu suatu spesifikasi dari kewenangan yang artinya barang siapa disini adalah subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka subyek hukum berwenang untuk melakukan sesuatu tersebut dalam kewenangan karena perintah undang-undang.

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini antara lain:

1. Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan

¹⁵ Miriam Budiardjo, (1998), *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 35-36

kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Rechtskadaster* artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA.

Dalam Undang-undang pokok agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu ; Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Dalam hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta autentik.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud guna melakukan perpindahan terhadap hak atas tanah kepada pihak yang lain. Pemindahan tersebut dilakukan apabila status hukum dari pihak yang akan menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak dan bersedia untuk memindahkan haknya tersebut. Bentuk-bentuk peralihan terhadap hak atas tanah dapat terjadi dengan sebab :

- 1) Pewarisan Tanpa Wasiat
- 2) Pemindahan Hak

Bentuk-bentuk pemindahan hak ini bisa dikarenakan Jual-Beli, Hibah, Pemasukan dalam suatu perusahaan atau

“inbreng” dan Hibah-wasiat atau *“legaat”*.

3. **Pewarisan**

pengertian hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing.

Menurut Prof.Dr. Wirjono Prodjodikoro, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia (pewaris, dan cara-cara berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain (ahli waris).

KUHPerdata menggabungkan hak kebendaan dengan hukum waris dalam buku II, dengan alasan bahwa Pewarisan merupakan salah satu cara seseorang memperoleh hak kebendaan diatur dalam pasal :

- Hak mawaris diidentikkan dengan hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUHPerdata yang isinya :
 “Atas suatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik hak gadai atau hipotik.”
- Hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan, yang dirumuskan dalam Pasal 584 KUHPerdata

yang isinya :

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena pelekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”

Ahli Waris adalah orang-orang yang berhak menerima warisan dari pewaris. Ada ahli waris menurut ketentuan undang-undang disebut ahli waris di bawah title umum (*secara ab intestanto*), ada ahli waris yang ditunjuk dengan surat wasiat/testament disebut ahli waris di bawah title khusus (*ahli waris testamentair*).

Ahli waris dari seseorang karena hukum (Pasal 833 KUHPerdata) atau karena testament (Pasal 955 KUHPerdata) berdasarkan undang-undang akan memperoleh hak, tanpa yang bersangkutan harus melakukan perbuatan hukum sebagai dasar perolehan hak.¹⁶

Proses pewarisan sangat terkait erat dengan beragamnya tafsir tentang keadilan dalam pembagian harta peninggalan. Oleh karena itu, ketentuan tentang pembagian harta waris pun

¹⁶ Christiani Tri Budhayati, Mengenal Hukum Perdata Di Indonesia, Salatiga, 2017, hlm. 5.

menjadi beragam. Sebagian berorientasi atau mengacu pada hukum agama (Islam), sebagian yang lain mengacu pada ketentuan yang berlaku dalam adat-istiadat dari masing masing etnis atau suku (hukum adat), dan ada pula yang mengacu pada hukum peninggalan kolonial (Hukum *Burgerlijk Wetboek* atau yang dikenal dengan sebutan Hukum BW).

Jika dilihat dari faktor subyek hukum yang berhak mewaris dan besaran bagian yang diterima oleh ahli waris, maka ketiga jenis hukum waris di atas juga memiliki ketentuan yang berbeda. Menurut ketentuan dalam hukum Islam, ahli waris laki-laki memperoleh bagian waris dua kali lipat lebih banyak daripada perempuan, sementara dalam hukum adat, besaran bagian waris laki-laki dan perempuan sangat tergantung pada adat yang berlaku di wilayah atau sukunya masing-masing; adakalanya ahli waris laki-laki mendapatkan bagian warisan lebih banyak daripada yang didapat perempuan, dan sebaliknya, adakalanya perempuan mendapatkan harta warisan lebih banyak daripada laki-laki. Menurut hukum waris BW, baik ahli waris laki-laki maupun perempuan memiliki hak dan bagian yang sama.

Ketiga hukum waris yang memiliki aturan hukumnya berbeda, namun pada prinsipnya adalah sama, yaitu mengatur peralihan hak atas benda oleh pewaris kepada orang lain yang

berkedudukan sebagai ahli waris dari si pewaris. Dalam pelaksanaannya ketiga hukum waris tersebut menetapkan sistem yang berbeda dalam mengalihkan hak atas benda kepada ahli warisnya. Hukum Islam dan BW menganut asas kematian, sehingga harta benda baru dapat diwariskan ketika si pewaris telah meninggal dunia. Sebaliknya, hukum adat menganut sistem keturunan, sehingga dalam hukum ini, waris dapat dilakukan selagi pewaris masih hidup.

4. Akta Notaris

Menurut *A. Pitlo* akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo pengertian akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁷

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan

¹⁷ Daeng Naja,(2012), *Teknik Pembuatan Akta*,Pustaka Yustisia,Yogyakarta, hlm 1

disahkan oleh pejabat resmi. Akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Yang pengertian tersebut berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 yang mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

5. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dipimpin oleh Kepala, dan kedudukan BPN berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN menyelenggarakan fungsi seperti yang terdapat dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 177 Tahun 2004 tentang Badan Pertanahan Nasional.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif. Penelitian hukum dengan mengkaji data-data sekunder yang diperoleh dari penelusuran literatur yang bersifat publik dan berkaitan dengan isu yang diambil yaitu pewarisan hak atas tanah.

Disebut dengan hukum doktiner karena penelitian ini hanya ditunjukan pada peraturan tertulis dalam hal ini perundang-undangan.¹⁸ Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data dari norma hukum, peraturan perundang-undangan, dan studi pustaka.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian berfungsi untuk memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Beberapa pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (Statue Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang diberikan dengan isu hukum yang dibahas dalam penelitian ini.¹⁹

¹⁸ Parta Setiawan, “Metode Penelitian Hukum- Pengertian, Macam, Normatif, Empiris, Pendekatan, Data, Analisa, Para Ahli”, <https://www.gurupendidikan.co.id/metode-penelitian-hukum/>, diakses pada tanggal 11 november 2021 pukul 01.20 WIB

¹⁹ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram hlm. 56.

Pendekatan konseptual dilihat dari pandangan-pandangan dan doktrin- doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.²⁰

b. Pendekatan Futuristik (*Futuristic Approach*)

Pendekatan Futuristik dilakukan guna bagaimana konsep kedepan atau yang akan datang. Pendekatan futuristik ini diperlukan dalam rangka untuk menakar dan melihat bagaimana konsep hukum pengelolaan negara yang seharusnya dilakukan negara kedepan, dalam aspek kepastian hukum mengenai pewarisan harta berupa tanah yang menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan diseluruh Indonesia secara optimal dan terwujudnya kesejahteraan.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan (*library research*) dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku, dokumen, jurnal, kamus dan literatur lain yang relavan dengan permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum meningkat. Pada penelitian ini, bahan hukum

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 98.

yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
3. 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;
4. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam;
5. Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan data yang digunakan untuk melengkapi data bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain seperti buku-buku tentang hukum, doktrin, yurisprudensi, rancangan undang-undang, jurnal hukum, hasil penelitian yang mengulas mengenai masalah hukum terkait dengan penelitian.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah seluruh petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum dan Internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikaji dengan studi pustaka (*library research*) yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, kamus, artikel maupun literatur-literatur lainnya dibidang hukum yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang akan dibahas oleh penulis. Dan responden dari narasumber seperti Pegawai Kantor Pertanahan.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis pengkajian data yang diterapkan yaitu menggunakan analisis kualitatif yang selanjutnya dituliskan dalam bentuk deskriptif. Metode analisis secara kualitatif merupakan jenis penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur

statistik atau hitungan lainnya.²¹

Selain menggunakan menggunakan metode analisis kualitatif, kajian juga dikaji dengan menggunakan metode *doctrinal research*. Menurut Marzuki, penulisan doktrinal (*doctrinal research*) adalah proses menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum dengan tujuan menjawab isu hukum yang dicari dengan meneliti bahan pustaka yang berfokus dengan membaca dan mengumpulkan data-data dengan teknik penelitian kepustakaan yang berasal dari beberapa sumber yaitu yang dapat berupa buku, jurnal, internet dan media elektronik yang logis dan faktual.²²

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan hasil akhir dari sebuah penelitian. Pada penelitian ini penulis menggunakan Teknik penarikan kesimpulan secara induktif. Teknik penarikan kesimpulan secara induktif adalah cara berpikir yang berdasar pada kejadian yang khusus untuk memastikan teori, hukum, konsep yang umum. induktif diawali dengan mengutarakan teori yang memiliki batasan eksklusif pada saat membuat pernyataan yang diakhiri dengan pernyataan yang memiliki karakter umum. Penalaran

²¹ Imam Gunawan, 2013, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 80.

²² Eduardus. G. A. Yudiantoro and Fatma Ulfatun Najicha, 2021, *Analisa Kebijakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis Pada Pembangunan Pabrik Semen di Pegunungan Kendeng*, *REUSAM Jurnal Ilmu Hukum*.

induktif menarik kesimpulan umum berdasarkan pola atau keteraturan yang diamati dari sejumlah kasus atau contoh tertentu,

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adam, Muhammad. (2010). *Ilmu Pengetahuan Notariat*. Bandung: Sinar Baru.
- Adjie, Habib. (2008). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Ash-Shabuni, Muhammad Ali. (2007). *Panduan Waris Menurut Islam. (Terj. A. M. Basalamah)*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Budhayati, Christiani Tri. (2017). *Mengenal Hukum Perdata di Indonesia*. Salatiga.
- Budiardjo, Miriam. (1998). *Dasar-Dasar Ilmu Politik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Daeng Naja. (2012). *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Faridy. *Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak-Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris*. Legal Studies.
- Gunawan, Imam. (2013). *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hadjon, Philipus M. (1994). *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Kolkman, Wilbert D. (2012). *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga dan Hukum Waris di Belanda dan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Larasan.
- Lamia, Chindy F. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan*. Lex Privatum, 2(3).
- Lumban Tobing, G.H.S. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 2. Jakarta: Erlangga.

- Marbun, S.F. (2010). *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Mulyoto, P. (2012). *Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Nasution, Bahder Johan. (2008). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Pitlo, A. (1979). *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. (Terj. Isa Arief). Jakarta: Intermasa.
- Prodjodikoro, Wirjono. (1982). *Hukum Warisan di Indonesia*. Bandung: Sumur.
- Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat Hukum: Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Salim, Omar. *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Salim, H.S., & Nurbani, E.S. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, Urip. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Soerodjo, Irwan. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Subekti, R. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XXVI. Jakarta: Intermasa.
- Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia. (1989). Jakarta: Balai Pustaka.
- Wibawanti, Erna Sri. (2013). *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Wijayanti, Asri. (2009). *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal-Jurnal

- Ayuningutami, P. I., & Najicha, F. U. (2021). Kajian Hukum Terhadap Ketentuan dan Prosedur Peralihan Waris Hak Atas Tanah. *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*. <https://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/download/1534/437/0>
- Fauzi, A., & Hardian, A. (2023). Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 1932–1943. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1530>
- Martini, R., Limbong, D., & Isnaini, I. (2023). Kedudukan Hukum Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 2029–2043. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1460>
- Purnamasari, I. D. D., & Suswinarno. (2018). Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer. <https://opac.perpusnas.go.id>
- Rizkie, A., Arifin, M., & Ramlan, R. (2020). Tanggung Jawab Notaris atas Pemalsuan yang Dilakukan oleh Klien. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 583–596. <https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.129>
- Setiawan, P. Metode Penelitian Hukum. <https://www.gurupendidikan.co.id/metode-penelitian-hukum/>
- Takarub, K.D., Lubis, M.Y., Sembiring, R., & Suprayotno. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bersumber Dari Kesepakatan Ahli Waris Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Jurnal of Law & Policy Review*. <https://journal.mahesacenter.org/index.php/jlpr/article/download/443/pdf>
- Wijayanta, T. (2014). Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan kepailitan pengadilan niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2).
- Yudiantoro, Eduardus G. A., & Najicha, Fatma Ulfatun. (2021). Analisa Kebijakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis Pada Pembangunan Pabrik Semen di Pegunungan Kendeng. *REUSAM Jurnal Ilmu Hukum*.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 20 ayat (2).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat Dan daerah.

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam;

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015.

Peraturan menteri ATR/BPN RI No. 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Permen ATR/BPN RI No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Wawancara

Wawancara dengan Kepala Bidang Penetapan dan Penftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Palembang, 5 Maret 2025 pukul 12.00 WIB.