

Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Umi Setyawati*, Amin Purnawan**

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : uminaufal01@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

ABSTRAK

Dalam penelitian ini permasalahan yang akan dibahas yaitu peranan Notaris dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris, kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris dan tata cara dan proses balik nama waris dengan menggunakan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Simpulan dari penelitian ini adalah bahwa dari setiap peristiwa alam yang berhubungan dengan kematian akan timbul/lahir peristiwa hukum secara perdata baik berhubungan dengan almarhum/almahumah (si pewaris) maupun dengan orang-orang yang ditinggalkannya (para ahli waris), yang mau tidak mau harus segera diselesaikan oleh para ahli waris. Selain digunakan dalam pengurusan proses balik nama waris, Akta Penegasan Keterangan Waris dapat pula digunakan sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) dalam pengurusan penutupan dan/atau untuk mengambil harta warisan dalam bentuk deposito, tabungan di bank-bank maupun di tempat-tempat/instansi dimana si pewaris menyimpan kekayaannya dalam bentuk benda bergerak. Dengan berlaku dan dapat digunakannya Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris dalam pengurusan proses balik nama sertifikat tanah ke atas nama para ahli waris, di Kantor Pertanahan Kota Semarang, secara tidak langsung hal ini merupakan suatu penemuan hukum baru dalam pengurusan proses balik nama waris, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Kata Kunci : Akta, Surat Keterangan Waris, Balik Nama

ABSTRACT

In this research, the issues that will be discussed are the role of Notary in making the Deed of Confirmation of Inheritance Statement, the constraints faced by the Notary in making the Deed of Confirmation of Inheritance Statement and the procedure and the process of returning the name of the inheritance by using Deed of Confirmation of Inheritance Statement in lieu of Certificate of Inheritance at the Office Land of Semarang City. This research was conducted using empirical juridical approach method. Adapun source and type of data in this research is primary data obtained from field study. And secondary data obtained from literature study. The conclusion of this study is that from any natural event related to death there will arise a civil event both related to the deceased / the heir (the heir) and the persons he left behind (the heirs), which inevitably have to immediately completed by the heirs. In addition to being used in the process of handling the process of inheritance, the Deed of Confirmation of Inheritance Statement may also be used as a substitute for Certificate of Inheritance (KHW) in the management of closure and / or to take inheritance in the form of deposits, savings in banks or in places / institutions where the heir keeps his wealth in the form of moving objects. With the validity and applicability of the Deed of Confirmation of Inheritance Statement as a substitute for the Certificate of Inheritance in processing the process of returning the name of the land certificate on behalf of the heirs, in the Land Office of Semarang City, indirectly this is a new legal discovery in the process of handling the process of inheritance , especially in the Land Office of Semarang City.

Keywords: Deed, Inheritance Certificate, Reverse Name

PENDAHULUAN

Di Indonesia, hukum waris yang berlaku secara nasional ada tiga macam, yaitu hukum waris Islam, hukum waris barat/perdata, dan hukum waris

adat. Hukum waris berdasarkan hukum Islam berlaku bagi mereka yang memeluk agama Islam, hukum waris perdata berlaku untuk golongan warga negara yang berasal dari Tionghoa dan Eropa, sedangkan hukum waris adat yang merupakan hukum yang

sejak dulu berlaku dikalangan masyarakat, yang sebagian besar masih belum tertulis tetapi hidup dalam tindakan-tindakan masyarakat sehari-hari, dan hukum waris adat ini berlaku bagi golongan masyarakat Bangsa Indonesia asli.¹

Para ahli waris yang memiliki beberapa bidang tanah (benda tidak bergerak) sebagai harta waris dari pewaris, dalam penyelesaian pembagian harta warisnya sering mengalami kendala/ permasalahan, terutama dalam proses balik namanya ke para ahli waris, sebelum akhirnya dibagi secara merata ke atas nama masing-masing ahli waris. Hal ini tidak luput dari terbatasnya dikeluarkannya pembuatan Surat Keterangan Waris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta. Akta yang dibuat notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat otentik, dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut.² Seiring dengan perkembangan saat ini, kebutuhan masyarakat akan notaris dan akta-akta yang dibuatnya mengalami perkembangan yang semakin meluas. Masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum dalam melakukan hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang bisnis, perbankan, bahkan kegiatan-kegiatan sosial telah menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya.

Pasal 1 angka 7 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris adalah "akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini".

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, perbedaan antara akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum dan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum, adalah:³

1. Akta relaas dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan tersebut.

2. Dalam akta para pihak, para pejabat membuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
3. Akta para pihak harus ditanda tangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri.
5. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas, maka permasalahan berkenaan dengan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan Notaris dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris?
3. Bagaimanakah tata cara dan proses balik nama waris dengan menggunakan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

PEMBAHASAN

Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris

Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara, maka notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan/atau Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sendiri termasuk rubrik undang-undang organik dan materi yang diaturnya termasuk dalam bidang hukum publik sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah sebagian besar peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Jabatan atas kewenangan publik ini merupakan dasar dari pekerjaan notaris yang bidangnya berada di dalam konteks hukum privat. Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh, dan pemberi nasihat. Jabatan notaris

¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995, (selanjutnya disebut R. Subekti I), hlm. 10.

² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 7.

³ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 43-44.

mempunyai dua ciri dan sifat yang *esentil*, yaitu ketidak-memihakkan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidak-tergantungan (*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Merupakan *credo*, suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada dan identik dengan perilaku notaris di dalam menjalankan jabatannya.⁴

Pekerjaan dan fungsi notaris adalah buah aransemen yang pada pandangan pertama terlihat adanya suatu peran ganda. Kedudukan sebagai pejabat umum memberikan suatu tekanan terhadap suatu pelayanan publik yang dengan perkembangan dan perubahan zaman, jabatan notaris mengalami perubahan, baik terhadap kewenangan, luas pekerjaan, maupun tanggung jawabnya. Di lain pihak, notaris menjalankan profesinya yang hasil perolehannya adalah untuk diri sendiri. Masalah global yang di hadapi dunia, seperti revolusi teknologi-ekonomi, perdagangan-investasi-kompetisi, dan *e-commerce* membawa dampak pada pelayanan hukum kepada notaris. Dengan sendirinya tuntutan atas pelayanan jasa notaris pun mengalami perubahan.⁵

Selain perusahaan, notaris pun mengalami dilema, yaitu notaris berada di antara negara, masyarakat dan pasar.⁶ Pada kehidupan bermasyarakat yang sederhana hubungan di antara warga masyarakat lebih banyak didasarkan pada kebiasaan dan norma berasaskan nilai serta moral yang ada dan tumbuh dari masyarakat itu sendiri. Pada kehidupan yang lebih kompleks, kepastian hukum sering kali menjadi tumpuan dari mekanisme roda kehidupan masyarakat. Banyak tindakan hukum yang dilakukan orang berkaitan dengan adanya jaminan akan kepastian hukum sehingga dibutuhkan alat bukti yang terkuat, yaitu perbuatan hukum tersebut dituangkan di dalam akta notaris. Selain sebagai alat bukti, akta notaris mempunyai fungsi sebagai syarat mutlak untuk adanya perbuatan hukum tertentu.⁷

Instruksi Presidium Kabinet Nomor 31/U/IN/12/1966 tersebut juga menyatakan bahwa penghapusan golongan-golongan penduduk tersebut tidak mengurangi berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai perkawinan, warisan, dan ketentuan-

ketentuan hukum perdata lainnya. Dengan perkataan lain dari ketentuan Pasal 66 UUP jo. Instruksi tersebut dapat disimpulkan bahwa mengenai sebagian ketentuan hukum perdata di bidang perkawinan (kecuali yang telah diatur dalam UUP) dan warisan masih diberlakukan KUHPd bagi sebagian penduduk Indonesia.⁸

Hukum waris erat hubungannya dengan hukum keluarga karena seluruh masalah mewarisi yang diatur undang-undang berdasarkan atas hubungan kekeluargaan sedarah karena perkawinan.⁹ Hukum waris, sebagai bidang yang erat kaitannya dengan hukum keluarga, adalah salah satu contoh klasik dalam kondisi masyarakat Indonesia yang heterogen (*ber-bhinneka tunggal ika*) yang tidak mungkin untuk dipaksakan agar terjadi unifikasi.¹⁰

Dalam rangka Simposium Hukum Waris Nasional oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN 1989), Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada waktu itu diwakili oleh R. Soerojo Wongso widjojo menyampaikan bahwa di dalam praktik notaris sehari-hari cukup banyak permasalahan hukum waris yang timbul disebabkan, antara lain:¹¹

1. Berbeda-bedanya Hukum Waris bagi bangsa Indonesia (pluralisme): Adanya Hukum Waris Islam yang berlaku untuk segolongan penduduk Indonesia; Adanya Hukum Waris menurut Hukum Perdata Barat yang berlaku untuk golongan penduduk yang tunduk pada Hukum Perdata Barat; dan Adanya Hukum adat yang di sana sini berbeda-beda tergantung pada daerah masing-masing, yang berlaku bagi orang-orang yang tunduk kepada Hukum Adat.
2. Tidak lengkapnya pengaturan instansi mana yang diberi wewenang untuk membuat ketetapan/keterangan hak waris.

Mengingat akan sifat peka dari bidang hukum waris yang hubungannya dengan agama dan kebudayaan, serta agar tidak menimbulkan keresahan dalam masyarakat, usaha dari Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dalam menyusun hal-hal yang berkaitan dengan hukum waris di mulai di bidang yang cukup netral, seperti hal yang menyangkut formalitas dan bidang

⁴Herlien Budiono II, *Op.Cit.*, hlm. 219.

⁵Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, tanggal 16 Januari 2018.

⁶A.C. Zijderveld, *Tussen staat, maatschappij en markt, Het notariaat als professie tussen ambt en onderneming*, Tulisan di dalam *Notariswet, rechtszekerheid in een vrije markt*, Stichting tot Bevordering der Notarikle Wetenschap, Amsterdam, 1996, hlm. 5.

⁷Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

⁸Sunarjati Hartono, *Dari Hukum Antar Golongan ke Hukum Antar Adat*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 44.

⁹Seri-Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, oleh Gr. Van der Burght, diterjemahkan oleh F. Tengker, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1955, hlm. 8.

¹⁰Eman Suparman, *Hukum Perselisihan*, Refika Aditama, Bandung, 2005, hlm. 128.

¹¹R. Soerojo Wongsowidjojo, *Inventarisasi Masalah Hukum Waris dalam Praktek*, Makalah pada Simposium Hukum Waris Nasional, BPHN, 1989, hlm. 172.

administrasi serta pola penyusunannya dapat dilakukan sesuai dengan UUP yang masih membuka kemungkinan diterapkannya hukum dari masing-masing golongan.¹² Menurut pendapat dari BPHN, politik hukum mengenai hukum waris Nasional yang akan datang, di samping hukum tertulis, diakui pula berlakunya hukum tidak tertulis (hukum agama dan hukum adat).¹³

1. Keterangan Hak Waris (KHW) yang dibuat sebelum UUJN

Pembuatan KHW oleh instansi yang berbeda-beda merupakan salah satu konsekuensi akibat masih berlakunya pluralisme sistem hukum waris dan terdapatnya perbedaan kebutuhan keperdataan masing-masing "golongan penduduk", antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia Penduduk Asli
- b. Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa
- c. Warga Negara Indonesia Keturunan Timur Asing Lainnya

2. Keterangan Hak Waris Setelah UUJN

Dengan demikian dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris, sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, Notaris berpegang teguh pada Pasal 15 ayat (1) UUJN/UUJN-P, yang menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:¹⁴

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para pihak yang tercantum dalam akta.

Adapun akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam

UUJN/UUJN-P,¹⁵ hal ini sesuai dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik yaitu:¹⁶

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku).
2. Di buat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.

Syarat-syarat Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW), dapat dikatakan sebagai akta otentik, sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara, yang merupakan sumber untuk otentitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, yaitu:¹⁷

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.¹⁸
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.¹⁹
3. Pejabat umum oleh - atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Notaris memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik, yang dalam hal ini meliputi empat (4) hal, antar lain:²⁰

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu di buat.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Dengan demikian kedudukan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW)²¹ sebagai akta otentik dan/atau akta Notaris, memiliki karakter yuridis, antara lain:²²

1. Akta Notaris tersebut wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang (UUJN/UUJN-P).

¹⁵Pasal 1 angkat 7 UUJN/UUJN-P.

¹⁶Telah dijelaskan pada bagian BAB II Tinjauan Pustaka dalam Tesis ini.

¹⁷Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

¹⁸Dalam Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg, 1868 BW) dapat disimpulkan bahwa akta otentik dapat dibagi menjadi: (1) akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal akte*); dan (1) akta yang dibuat oleh para pihak (*partijakte*).

¹⁹Habib Adjie IV, *Op.Cit.*, hlm. 65.

²⁰G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, hlm. 49.

²¹Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) untuk selanjutnya disebut akta Notaris.

²²Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

¹²Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

¹³BPHN-Departemen Kehakiman, *Simposium Hukum Waris Nasional*, BPHN, Jakarta, 1989, hlm. 241.

¹⁴Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Ibid.*

2. Akta Notaris tersebut dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan keinginan Notaris.
3. Meskipun dalam akta Notaris tersebut tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak (para ahli waris) atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapapun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju, maka pihak (salah satu ahli waris) yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris

Kendala-kendala yang dihadapi Notaris berkenaan dengan syarat objektif dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, antara lain adalah:²³

1. Unsur objektif pertama adalah berupa objek yang tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan. Prestasi merupakan pokok/objek perjanjian. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 234 KUHPerdata.
Dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, prestasi yang hendak dicapai dalam pembuatan akta tersebut adalah dengan terselesaikannya proses balik nama sertifikat tanah, baik HM, HGB, ke atas nama para ahli waris dari nama almarhum/almahumah/pewaris. Akan tetapi dalam kenyataannya banyak kendala yang sering dihadapi Notaris dalam pembuatan akta tersebut berkenaan dengan prestasi yang hendak dicapai, yaitu bukti kepemilikan atas objek masih dalam penguasaan pihak ketiga dan/atau orang lain. Tidak sedikit pula mengenai masalah prestasi yang hendak dicapai dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris ini tidak menjadi kendala yang berarti dalam pembuatannya.²⁴

²³ *Ibid.*

²⁴ Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

2. Unsur objektif kedua yaitu berkenaan dengan substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan²⁵, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan kesesuaian dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan²⁶.

Dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, kendala yang dihadapi Notaris/ PPAT berkenaan dengan syarat objektif yang berhubungan dengan substansi akta adalah sesuatu yang diperbolehkan. Dalam hal ini Notaris dan/atau PPAT berperan penting dalam kemampuannya guna menyusun pembuatannya.

Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN/UUJN-P telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari Badan Akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari Awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.²⁷

²⁵ Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka persetujuan tersebut tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdata). Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal (tidak dilarang), ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, maka persetujuan tetap sah (Pasal 1336 KUHPerdata); Habib Adjie II, *Loc.Cit.*

²⁶ Putusan MA No. 144 K/Sip/1958; Perjanjian jual beli tidak sah karena kuasanya/tujuan bersama yang hendak dicapai melalui perjanjian tersebut yaitu pengoperan hak milik atas tanah dari orang pribumi kepada seorang Timur Asing (Tiong Hoa) adalah terlarang.

- Putusan MA No. 147 K/Sip/1979; Perjanjian jual beli dibatalkan karena mengandung suatu sebab yang terlarang oleh undang-undang yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan yang tersebut dalam Pasal 9 Jo. Pasal 21 UUPA;

- Putusan MA No. 80 K/Sip/1971; Perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan (*ongeoorloofde oorzak*) adalah tidak sah (i.c perjanjian balik nama keagenan Pertamina antara Tergugat dan Penggugat); *Ibid.*

²⁷ Meskipun pada dasarnya akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dianggap perjanjian tidak pernah ada, hal ini bisa berjalan jika objek perjanjian, berupa benda/barang (secara natura) masih ada pada mereka yang bersangkutan, sehingga keadaan bisa dikembalikan

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang (UUJN/UUJN-P) hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN/UUJN-P yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan Akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.²⁸

Tata Cara dan Proses Balik Nama Waris dengan menggunakan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dalam pembuatan dan penyusunan Akta Penegasan Keterangan Waris, langkah-langkah yang dilakukan oleh Notaris antara lain:²⁹

1. Notaris menanyakan dan mencocokkan/mengecek keabsahan kepada penghadap/para penghadap (para ahli waris) berkas-berkas yang membuktikan bahwa penghadap/para penghadap (para ahli waris) merupakan ahli waris dari pewaris yang tercantum dalam Surat Keterangan Waris (KHW) yang dibuat dibawah tangan dihadapan Lurah dan Camat tempat Pewaris terakhir tinggal dan berdomisili (sesuai dengan Kartu Identitas Pewaris), yang hendak dituangkan dalam Akta Penegasan Keterangan Waris.

Berkas-berkas yang harus dipenuhi dan dicocokkan oleh Notaris yang harus dibawa penghadap/para penghadap (para ahli waris) antara lain:

- a. Asli Surat Keterangan Waris (KHW) yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup yang dibuat dihadapan Lurah dan Camat tempat Pewaris (almarhum/almarhumah) terakhir tinggal/berdomisili (sesuai dengan Kartu Identitas Pewaris), dan/atau copy Surat Keterangan Waris (KHW) yang dilegalisir oleh

Lurah tempat Surat Keterangan Waris (KHW) tersebut dibuat.

- b. Asli dan/atau copy legalisir Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh instansi terkait dan/atau dari Kantor Kelurahan tempat pewaris tinggal/berdomisili terakhir.
 - c. Foto copy legalisir Kartu Keluarga dan/atau Surat Nikah pewaris (almarhum/ almarhumah) oleh instansi terkait (Kantor Catatan Sipil), apabila pewaris telah berkeluarga/ menikah.
 - d. Foto copy legalisir Kartu Identitas Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) masing-masing penghadap (para ahli waris) oleh instansi terkait (Kantor Catatan Sipil dan/atau Kantor Kelurahan tempat domisili masing-masing ahli waris), dengan menunjukkan Kartu Identitas Penduduk (KTP) asli dihadapan Notaris.
2. Sebelum menuangkannya ke dalam Akta Penegasan Keterangan Waris, Notaris menanyakan kedudukan penghadap/para penghadap (para ahli waris) adakah salah satu ahli waris masih dibawah umur. Dan apabila ada, apakah penghadap/salah satu penghadap tersebut berhak dalam kedudukannya tersebut sebagai wali dari salah satu ahli waris yang masih dibawah umur tersebut.
 3. Langkah yang terakhir adalah Notaris menuangkan isi Surat Keterangan Waris ke dalam Akta Penegasan Keterangan Waris sebagaimana permintaan para penghadap dalam kedudukannya masing-masing (sebagai para ahli waris). Penyusunan dan pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris ini mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan kata lain Akta Penegasan Keterangan Waris yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan sebagai akta Notaris.

Setelah proses penyusunan dan pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) selesai, proses selanjutnya adalah pengurusan proses balik nama waris ke atas nama ahli waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) digunakan untuk proses balik nama waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang, apabila si pewaris memiliki lebih dari 1 (satu) harta warisan dalam bentuk benda tidak bergerak (tanah). Selain itu Akta Penegasan Keterangan Waris dapat pula digunakan sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) dalam pengurusan penutupan dan/atau untuk mengambil harta warisan dalam bentuk deposito, tabungan di bank-bank maupun di tempat-tempat/instansi dimana si pewaris menyimpan kekayaannya dalam bentuk benda bergerak.

seperti semula dan diterima oleh para pihak dan para pihak tidak mempermasalahkannya, tapi jika ternyata benda atau barang tersebut telah mengalami perubahan atau telah beralih kepada pihak lain, hal semacam itu sangat sulit untuk dilakukan atau untuk dikembalikan seperti semula. Jika terjadi seperti ini, maka atas permohonan para pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, dan hakim dapat memutuskan dan menentukan keadaan seperti itu;

Ibid.

²⁸Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc. Cit.*

²⁹*Ibid.*

Adapun berkas-berkas yang harus dipenuhi dalam pengurusan balik nama ke atas nama ahli waris antara lain adalah:³⁰

1. Sertifikat Asli sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah milik pewaris (almarhum/almarhumah), yang dalam hal ini (Tesis ini) jumlahnya lebih dari 1 (satu) bidang.
2. Foto copy PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) beserta bukti bayar (STTS) tahun terakhir.
3. Asli Surat Keterangan Waris (KHW) yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup yang dibuat dihadapan Lurah dan Camat tempat Pewaris (almarhum/almarhumah) terakhir tinggal/berdomisili (sesuai dengan Kartu Identitas Pewaris), dan/atau copy Surat Keterangan Waris (KHW) yang dilegalisir oleh Lurah tempat Surat Keterangan Waris (KHW) tersebut dibuat, beserta Akta Penegasan Keterangan Waris yang telah dibuat sebelumnya.
4. Asli dan/atau copy legalisir Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh instansi terkait dan/atau dari Kantor Kelurahan tempat pewaris tinggal/berdomisili terakhir.
5. Foto copy legalisir Akta Kematian si pewaris (almarhum/almarhumah) oleh instansi terkait (Kantor Catatan Sipil) setempat.
6. Foto copy legalisir Kartu Identitas Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) masing-masing penghadap (para ahli waris) oleh instansi terkait (Kantor Catatan Sipil dan/atau Kantor Kelurahan tempat domisili masing-masing ahli waris), dengan menunjukkan Kartu Identitas Penduduk (KTP) asli dihadapan Notaris; dan
7. Lampiran lembar ketiga (3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)³¹ yang telah divalidasi oleh Bapeda (Badan Pendapatan Daerah) Kota Semarang.

Setelah semua berkas yang diminta oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang, sebagai syarat pengurusan balik nama ke atas nama ahli waris telah dipenuhi dan lengkap, langkah selanjutnya adalah memulai proses pengurusan balik namanya, yang langkah-langkahnya antara lain adalah:³²

1. Para ahli waris baik dengan bantuan dari Notaris/PPAT dan/atau bertindak dalam kedudukannya (selaku ahli waris), melakukan

pengecekan fisik terhadap sertifikat tanah (bukti kepemilikan) sebelum melakukan perbuatan hukum atas sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam hal ini jumlah sertifikat yang akan dilakukan pengecekan fisiknya berjumlah lebih dari 1 (satu) bidang. Proses pengecekan fisik ini berlangsung dengan jangka waktu \pm 2-3 hari, dengan biaya PNBP³³ (Penerimaan Negara Bukan Pajak) per-bidang (sertifikat) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah). Pada saat yang sama para ahli waris dengan bantuan Notaris/PPAT melakukan pendaftaran ZNT (Zona Nilai Tanah) yang berfungsi sebagai acuan penentuan pembayaran PNBP pada saat pendaftaran Balik Nama Waris di Kantor Pertanahan dengan biaya PNBP per-bidang sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dalam jangka waktu \pm 2-3 hari.³⁴

2. Para ahli waris dengan bantuan Notaris/PPAT melakukan pembayaran dan validasi atas BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) di kantor BAPEDA (Badan Pendapatan Daerah) Kota Semarang, yang berhubungan dengan beberapa sertifikat yang sedang dilakukan pengecekan fisiknya tersebut, dengan jangka waktu \pm 1-2 hari.³⁵
3. Setelah beberapa proses sebagaimana tersebut diatas selesai pengurusan dan telah keluar hasilnya, para ahli waris baik dalam kedudukannya maupun dengan bantuan Notaris/PPAT melakukan pendaftaran atas beberapa bidang tanah ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan melengkapi berkas

³³Lihat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, beserta lampirannya.

³⁴Dengan asumsi bahwa berkas-berkas sebagai syarat-syarat untuk pengecekan fisik dan pengurusan ZNT (Zona Nilai Tanah) terhadap sertifikat telah dipenuhi dengan lengkap. Syarat pengecekan dan pengurusan ZNT, antara lain adalah: 1. Foto copy KTP dan KK (salah satu ahli waris); 2. Foto copy Surat Kematian dan SKW/KHW; 3. Foto copy PBB tahun terakhir; dan 4. Asli sertifikat (untuk proses pengecekan sertifikat) dan/atau foto copy sertifikat (untuk proses pembuatan ZNT).

³⁵Dengan asumsi bahwa berkas-berkas sebagai syarat-syarat untuk melakukan validasi atas BPHTB telah lengkap. Syarat validasi BPHTB antara lain adalah: 1. Asli BPHTB yang telah dibayarkan sesuai dengan data sertifikat; 2. Foto copy KTP dan KK penerima hak (para ahli waris); 3. Foto copy surat kematian dan/atau akta kematian; 4. Foto copy SKW/KHW; 5. Foto copy PBB tahun terakhir dan bukti bayarnya; 6. Foto copy sertifikat sesuai dengan BPHTB yang dibayarkan; dan 7. Surat kuasa (apabila pengurusan validasinya dikuasakan).

³⁰*Ibid.*

³¹Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menjelaskan bahwa "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan."

³²Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

pengurusan sebagai syarat proses balik nama ke atas nama para ahli waris, antara lain:

- a. Membuat surat permohonan untuk proses balik nama waris, yang ditanda tangani oleh salah satu ahli waris (sebagai penerima kuasa apabila proses pendaftarannya diurus oleh salah satu ahli waris) dan/atau ditandatangani oleh Notaris/PPAT (apabila proses pengurusan balik namanya melalui kantor Notaris/PPAT).
 - b. Membuat Surat Pernyataan Tidak Sengketa³⁶ dan ditandatangani oleh para ahli waris diatas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah).
 - c. Membuat Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai cukup, apabila pengurusan balik namanya dikuasakan ke salah satu ahli waris maupun dikuasakan kepada Notaris/PPAT.
 - d. Menyiapkan Asli Surat Keterangan Waris (KHW) untuk pengurusan sertifikat kesatu dan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) untuk pengurusan sertifikat yang kedua, ketiga dan seterusnya, sejumlah sertifikat yang dimiliki oleh pewaris yang akan dibalik nama ke atas nama para ahli waris.
 - e. Menyiapkan Asli sertifikat yang telah selesai dilakukan pengecekan fisiknya sebanyak yang akan dilakukan pengurusan balik namanya keatas nama ahli waris.
 - f. Menyiapkan asli ZNT sesuai dengan tiap-tiap bidang sertifikatnya.
 - g. Menyiapkan foto copy KTP, KK para ahli waris, foto copy surat kematian dan/atau akta kematian, foto copy PBB dan bukti bayar sesuai dengan masing-masing sertifikat.³⁷
 - h. Membayar biaya PNBPNP atas pengurusan balik nama sertifikat ke atas nama para ahli waris sesuai dengan nilai ZNT untuk masing-masing sertifikat.³⁸
4. Setelah selesai proses pendaftaran balik nama warisnya, baik secara manual (diurus dan didaftarkan sendiri/oleh salah satu ahli waris)

³⁶Form dari Surat Pernyataan Tidak Sengketa telah disediakan dan ditetapkan oleh Badan Pertanahan setempat (dalam kasus ini Kantor Pertanahan Kota Semarang).

³⁷Apabila pengurusan proses balik nama ke atas nama para ahli waris didaftarkan diurus sendiri (oleh salah satu ahli waris), maka legalisir berkas foto copy tersebut harus dilakukan oleh Kantor Instansi terkait yang berwenang mengeluarkannya (Kantor Catatan Sipil dan/atau Kantor Kelurahan setempat). Sedangkan apabila pengurusannya dengan bantuan Kantor Notaris/PPAT, legalisir berkas foto copy tersebut dapat melalui Notaris/PPAT tersebut.

³⁸Untuk besaran nilai PNBPNP yang dibayarkan untuk masing-masing sertifikat berbeda-beda sesuai dengan besarnya nilai ZNT dan letak obyek tanah.

maupun secara online (diurus dan didaftarkan melalui kantor Notaris/PPAT), para ahli waris menunggu selesainya proses balik nama warisnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan estimasi waktu \pm 30 (tiga puluh) hari kerja.

Dalam proses pengurusan balik nama sertifikat tanah ke atas nama para ahli waris (turun waris) terdapat kendala dalam pengurusannya, antara lain dikarenakan:³⁹

1. Berakhirnya jangka waktu pada sertifikat tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh si pewaris, sedangkan untuk pelaksanaan proses turun waris beserta peningkatan hak dan/atau perpanjangan haknya tidak terjangkau waktu pengurusannya.
2. Di berlakukannya Pajak Progresif di Kota Semarang atas BPHTB yang harus dibayarkan oleh para ahli waris terhadap objek sertifikat tanah yang lebih dari 1 (satu) bidang, apabila pengurusan balik namanya dilaksanakan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun berjalan. Sehingga keadaan ini memberatkan para ahli waris dalam pembayaran pajak BPHTB-nya.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab sebelumnya dan berdasarkan beberapa permasalahan yang telah penulis rumuskan diawal, penulis memiliki beberapa kesimpulan mengenai penyusunan tesis ini, antara lain adalah:

1. Bahwa dari setiap peristiwa alam yang berhubungan dengan kematian akan timbul/lahir peristiwa hukum secara perdata baik berhubungan dengan almarhum/almarmumah (si pewaris) maupun dengan orang-orang yang ditinggalkannya (para ahli waris), yang mau tidak mau harus segera diselesaikan oleh para ahli waris.
2. Dalam praktik pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris, yang berhubungan dengan syarat subjektif dan syarat objektif dalam pembuatannya.
3. Selain digunakan dalam pengurusan proses balik nama waris, Akta Penegasan Keterangan Waris dapat pula digunakan sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) dalam pengurusan penutupan dan/atau untuk mengambil harta warisan dalam bentuk deposito, tabungan di

³⁹Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, *Loc.Cit.*

bank-bank maupun di tempat-tempat/instansi dimana si pewaris menyimpan kekayaannya dalam bentuk benda bergerak.

4. Dengan berlaku dan dapat digunakannya Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris dalam pengurusan proses balik nama sertifikat tanah ke atas nama para ahli waris, di Kantor Pertanahan Kota Semarang, secara tidak langsung hal ini merupakan suatu penemuan hukum baru dalam pengurusan proses balik nama waris, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Saran

Dari beberapa kesimpulan diatas, penulis akan memberikan beberapa saran yang berhubungan dengan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, antara lain:

1. Dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, hendaknya Notaris mengedepankan unsur kehati-hatian Notaris dalam pembuatannya.
2. Dalam pembuatan Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris, hendaknya Notaris memperhatikan hal-hal yang telah ditetapkan dalam ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN/UUJN-P dalam pembuatan akta Notaris, supaya akta tersebut dapat memenuhi kriteria sebagai akta otentik.
3. Dengan berlakunya Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris dalam proses balik nama waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan/atau dalam pengurusan keperdataan lainnya (yang berkenaan dengan benda bergerak), secara tidak langsung hal ini merupakan bentuk dari penemuan hukum yang baru dalam praktik hukum perdata, yang hendaknya dapat dipublikasikan secara umum, dan dapat dipraktikkan oleh Notaris dan instansi terkait lainnya guna kemaslahatan bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A.C. Zijderveld, *Tussen staat, maatschappij en markt, Het notariaat als professie tussen ambt en onderneming*, Tulisan di dalam *Notariswet, rechtszekerheid in een vrije markt*, Stichting tot Bevordering der Notarikle Wetenschap, Amsterdam, 1996

Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti...
(Umi Setyawati)

Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai pengganti Surat Keterangan Waris (KHW) untuk selanjutnya disebut akta Notaris.

BPHN-Departemen Kehakiman, *Simposium Hukum Waris Nasional*, BPHN, Jakarta, 1989

Dalam Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg, 1868 BW) dapat disimpulkan bahwa akta otentik dapat dibagi menjadi: (1) akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal akte*); dan (1) akta yang dibuat oleh para pihak (*partijakte*).

Eman Suparman, *Hukum Perselisihan*, Refika Aditama, Bandung, 2005

Form dari Surat Pernyataan Tidak Sengketa telah disediakan dan ditetapkan oleh Badan Pertanahan setempat (dalam kasus ini Kantor Pertanahan Kota Semarang).

Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dr. Muhammad Hafidh, SH., MKn, tanggal 16 Januari 2018.

Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, beserta lampirannya.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Putusan MA No. 144 K/Sip/1958.

Putusan MA No. 147 K/Sip/1979;

R. Soerojo Wongsowidjojo, *Inventarisasi Masalah Hukum Waris dalam Praktek*, Makalah pada Simposium Hukum Waris Nasional, BPHN, 1989.

R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1995, (selanjutnya disebut R. Subekti I)

Seri-Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, oleh Gr. Van der Burght, diterjemahkan oleh F. Tengker, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1955

Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011

Sunarjati Hartono, *Dari Hukum Antar Golongan ke
Hukum Antar Adat*, PT. Citra Aditya Bakti,

Bandung, 1991