

**TINJAUAN YURIDIS PERAN NOTARIS
DALAM MENCEGAH TERJADINYA
PENJUALAN TANAH HARTA
WARISAN TANPA SEPENGETAHUAN
AHLI WARIS¹**

Oleh :

Indriani Paganda²

Indrianipaganda42@gmail.com

Karel Y. Umboh³

Prisilia F. Worung⁴

*Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Universitas
Sam Ratulangi*

ABSTRAK

Penjualan tanah warisan tanpa sepengetahuan seluruh ahli waris merupakan permasalahan hukum yang sering memicu konflik keluarga dan pelanggaran hak waris. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kewenangan dan peran notaris dalam mencegah praktik jual beli tanah warisan yang tidak sah secara hukum. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan studi kepustakaan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Jabatan Notaris, dan berbagai peraturan agraria. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan berkewajiban memastikan adanya persetujuan seluruh ahli waris dalam transaksi jual beli tanah warisan. Notaris juga berperan sebagai penjaga kepastian hukum dengan memverifikasi dokumen seperti Surat Keterangan Waris dan akta kematian pewaris.

Apabila notaris lalai menjalankan kewajibannya, maka dapat menimbulkan akibat hukum dan potensi sanksi. Dengan demikian, peran aktif dan profesionalitas notaris sangat penting dalam mencegah penjualan tanah warisan yang melanggar hukum dan merugikan pihak-pihak yang berhak.

Kata Kunci : Notaris, Tanah Warisan, Ahli Waris

ABSTRACT

The unauthorized sale of inherited land without the consent of all heirs is a recurring legal issue that often triggers family disputes and violations of inheritance rights. This study aims to examine the authority and role of notaries in preventing unlawful transactions involving inherited land. The research uses a normative juridical approach through literature review, based on the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), the Notary Act, and relevant agrarian regulations. The findings reveal that notaries have the authority to draft authentic deeds and are obligated to ensure the consent of all heirs in any land sale transaction. Notaries also serve as guardians of legal certainty by verifying key documents such as the Certificate of Inheritance and the testator's death certificate. Negligence on the part of the notary may result in legal consequences and potential sanctions. Therefore, the active role and professionalism

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010412

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

of notaries are essential in preventing the unlawful sale of inherited land and in safeguarding the rights of legitimate heirs.

Keywords: *Notary, Inherited Land, Heirs.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum, dan Pasal 28 ayat 1 UUD 1945 yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. hak milik atas tanah sebagai salah satu hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.⁵

Hukum perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaan diserahkan kepada masing-masing pihak.⁶

Peraturan perundang-undangan memberikan notaris sebagai pejabat umum kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta, serta yang dikehendaki oleh pihak-

pihak yang berkepentingan. Hal ini sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris memiliki banyak kewajiban dan kewenangan, dan mereka harus mematuhi kode etik dan undang-undang.⁷

Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku.⁸

Peran notaris sangat penting untuk melindungi hak waris. Sebagai pejabat yang berwenang, mereka harus memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai prosedur hukum, memverifikasi dokumen, dan memastikan persetujuan dari seluruh ahli waris yang memiliki hak sebagaimana diatur dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa warisan hanya dapat ditransfer jika disetujui oleh semua ahli waris⁹

⁵ Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Hasil Amandemen MPR tahun 2000, pasal 28 D ayat (1)

⁶ Oskar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, Cet.1, Setara Press, Malang, 2017, hlm.1

⁷ Supriadi, S. H., *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2023, hal 32.

⁸ Fikri Ariesta R, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal LEX Renaissance No. 2 Vol. 3 Juli, 2018, h. 425

⁹ Puspita, L. I., & Priyono, E. A. *Analisis Yuridis Terhadap Peran Notaris Dalam Penyelesaian*

Tanah menurut UUPA menggunakan istilah agraria. Pengertian agraria yang dirumuskan dalam UUPA tersebut mengandung pengertian yang sangat luas. Tanah menurut UUPA merupakan bagian dari Kamus Bahasa Indonesia dan menurut UUPA, maka kata agraria itu mempunyai dua pengertian, yaitu agraria dalam arti luas dan agraria dalam arti sempit.¹⁰

Tanah adalah salah satu warisan yang paling berharga bagi para ahli waris di Indonesia baik secara finansil maupun emosional. Jika seseorang meninggal dunia, seluruh harta kekayaannya akan jatuh kepada ahli warisnya, Ahli waris ini secara hukum dibagi menjadi beberapa kelompok. Menurut hukum perdata, harta warisan adalah semua harta benda bersama dengan hak dan kewajiban dan pewaris, dan piutang. Dengan kata lain, harta warisan adalah hak yang diberikan oleh pewaris kepada ahli waris. Harta peninggalan pewaris terdiri dari semua harta yang ditinggalkan oleh pewaris, baik benda maupun hak. Membahas tentang warisan tidak ada habisnya, selalu menarik untuk dipelajari karena masalah hukum seringkali merusak hubungan keluarga yang telah dibangun selama bertahun-tahun karena penjualan harta warisan, terutama yang berkaitan dengan tanah. Jika pihak ketiga menjual harta warisan tanpa sepengetahuan

ahli waris, hubungan kekeluargaan akan berantakan.¹¹

Seperti pada kasus Putusan Nomor 04/Pdt.G/2013/PN Klt, dimana pada kasus ini Mulyono telah melakukan rekayasa dengan cara dilakukan jual beli pura-pura-pura antara Wito Wiroyo Diyono (ayah) dengan Mulyono (anak) tanpa sepengetahuan dan seijin ahli waris yang lain, dan dimana pada kasus ini pula terlibat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang membuat akta jual beli, sehingga semua harta warisan tanah pekarangan yang seluas $\pm 400 m^2$ dan tanah sawah seluas $\pm 2.270 m^2$ tersebut dikuasai oleh Mulyono (anak) seolah-olah semua harta tersebut telah dijual kepada dirinya tanpa memberikan hak kepada para ahli waris lainnya. Wito Wiryo Diyono (ayah) dari Mulyono (anak) telah meninggal dunia sebelum akta jual beli itu dibuat. Para ahli waris lain yang merasa dirugikan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Klaten. Tindakan ini tidak hanya melanggar hak ahli waris, tetapi juga berpotensi melanggar hukum dan mencederai kepercayaan keluarga.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Maka dari itu jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga tersebut atau sebagai

Sengketa Pembagian Harta Warisan. Notarius, 16(2), 1029-1042.

¹⁰ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafik, 2021, hlm.4.

¹¹ F. Satriyo Wicaksono, *Hukum Waris*, Visimedia, Jakarta, 2011, hlm.7

pembeli. Jual beli tanah harus sah jika memenuhi 4 (empat) syarat. Berikut: Kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya, kemampuan untuk membuat suatu perikatan, suatu perjanjian yang sah, dan suatu perjanjian yang sah. Sementara itu, ahli waris dasar memiliki hak untuk meminta kembali tanah warisan tersebut, seperti yang diatur dalam pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, khilafan, atau adanya paksaan untuk menyetujui.¹²

Selain Notaris, semua transaksi tanah diawasi oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten, pemerintah daerah, dan notaris. BPN harus memastikan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan telah melalui proses verifikasi yang sangat ketat. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa ahli waris yang tidak bertanggung jawab tidak melakukan kesalahan. Selain itu, pemerintah memiliki wewenang untuk menyelesaikan perselisihan antara ahli waris.¹³

Berdasarkan uraian di atas, skripsi ini akan membahas peran dan tanggung jawab Notaris dalam mencegah penjualan tanah harta warisan orang lain tanpa sepengetahuan ahli waris. Oleh karena itu, skripsi ini akan diberi judul "Tinjauan Yuridis Peran Notaris Dalam Mencegah Terjadinya Penjualan Tanah Harta Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris".

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana aturan hukum tentang kewenangan notaris dalam membuat akta autentik jual beli tanah warisan?
2. Bagaimana peran notaris dalam mencegah terjadinya penjualan tanah harta warisan tanpa sepengetahuan ahli waris?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum/normatif.

PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Tentang Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik Jual Beli Tanah Warisan

Notaris memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyebutkan;¹⁴

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

¹² Purnawan, N. M. E. Y. (2020). *Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya*. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 5, 309-318.

¹³ BPN Kabupaten Klaten

¹⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Adapun kewenangan Notaris, sebagaimana diatur didalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 yaitu :

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

Menurut Abdul Ghofur Anshori, notaris adalah pejabat umum yang oleh pemerintah mempunyai wewenang untuk mengangkat dan memberhentikan. Notaris memiliki wewenang dan kewajiban untuk membantu dalam membuat perjanjian, membuat akta, dan memberikan persetujuan. Peraturan perundang-undangan yang mengatur kepegawaian tidak menganggap notaris sebagai pegawai negeri, meskipun mereka disebut sebagai pejabat umum. Menurut peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima kompensasi atau pension dari pemerintah, sebaliknya, mereka mendapatkan uang dari honorarium atau biaya klien.¹⁵

Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta asli sebagai alat bukti yang sempurna. Sebagai Kependidikan tangan negara, notaris melakukan sebagian tanggung jawab negara dalam hukum perdata. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negara dalam bidang hukum privat, pemerintah sudah memberikan Notaris sebagai wewenang untuk membuat dokumen resmi. Oleh sebab itu, notaris harus diposisikan sebagai pejabat umum, selama menjalankan tugasnya.¹⁶

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta.

Akta autentik dibedakan menjadi dua yaitu; Akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partij acte*) adalah dua jenis akta autentik. Akta pejabat (*acte ambtelijk*) dibuat atas inisiatif pejabat dan mencakup informasi tentang pihak yang tercantum dalam akta. Sementara itu, tindakan pihak Akta pihak (*partij acte*) dibuat atas inisiatif pihak yang datang menghadap pejabat, seperti akta surat

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika (Yogyakarta: UII Press, 2009). H. 16

¹⁶ Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum* (Jakarta; Media Notariat, 2001). H. 63

kuasa, akta tanah hak milik, dan akta jual beli. Akta pihak biasanya dibuat di hadapan pejabat notaris dan disebut akta notariil.¹⁷

Akibatnya, tidak ada akta ketiga. Namun, setelah UUJN dan UUJN-P berlaku, notaris membuat pernyataan mewarisi dan ahli waris dalam bentuk pernyataan notaris sendiri berdasarkan bukti dari penghadap. Surat keterangan seperti tidak memenuhi syarat akta dan bukan kewenangan notaris, tetapi keterangan notaris membuat akta sesuai dengan persyaratan Pasal 38 UUJN-P. Hanya Akta pihak yang dapat menguraikan hak waris jika sesuai dengan kewenangan notaris. Berdasarkan bukti dan keterangan penghadap sendiri, akta pihak ini harus menunjukkan ahli waris. Deklarasi Hak Waris ini berlaku untuk semua warga negara Republik Indonesia dan penduduk Indonesia, dan tidak diskriminatif. Tidak perlu menyebutkan hak atau bagian para ahli waris karena itu menjadi tugas penghadap sendiri untuk mengatur hak dan bagian para ahli waris.¹⁸

Pasal 54 ayat (1) UUJN-P menyatakan bahwa notaris hanya dapat memberikan, menunjukkan, atau memberi tahu isi akta, grosse akta, atau salinan kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh

hak, kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang.¹⁹

Menurut Abdulkadir Muhammad, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:²⁰

- a. Notaris diwajibkan untuk melakukan akta dengan baik dan benar, sehingga akta tersebut memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris diwajibkan untuk membuat akta yang bermutu, yang berarti akta itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Selain itu, notaris harus memberikan penjelasan kepada pihak-pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya.
- c. Efektif: Notaris tidak boleh secara sengaja melakukan apa pun yang dapat membuat akta autentik hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan, sehingga siapapun akan mengakui akta itu sebagai bukti sempurna.

Pasal 1457 KUHPer menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian/akad dimana pihak asal berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain berjanji untuk membayar

¹⁷ Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hal. 42

¹⁸ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung 2015, hal. 7

¹⁹ Pasal 54 ayat (1) UUJN-P

²⁰ Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, hal.49.

harga yang dijanjikan.²¹ Jual beli membawa dua hukum didalamnya yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena dalam jual beli melahirkan hak tagih dan penyerahan kebendaan pada satu pihak. Sedangkan dalam perikatan, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk pembeli membayar kepada penjual dan penjual melakukan penyerahan kepada pembeli sebagai hak kepada pembeli karena telah melakukan kewajibannya.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 214 Tahun 1997, jual beli sebagai salah satu jenis pertukaran hak atas tanah harus dilakukan di hadapan dan disahkan oleh Notaris atau PPAT. Akta yang dibuat atau dicatatkan oleh Notaris atau PPAT administrasinya bersifat tertutup, meskipun akta tersebut adalah akta autentik. Notaris atau PPAT harus melaporkan kepada Notaris atau PPAT di kantor BPN tentang segala hal yang berkaitan dengan akta tersebut. Penjual dan pembeli, misalnya, harus melakukan pembuatan akta PPAT dengan kehadiran mereka atau dengan surat kuasa tertulis dari pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Pendaftaran peralihan hak, PPAT harus memberikan akta PPAT dan dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran.²²

PPAT memainkan peran penting dalam

melaksanakan tugas di bidang agraria atau yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997, terutama sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab untuk melaksanakan beberapa kegiatan yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Berdasarkan penjelasan ini, kebingungan tentang tugas dan kewenangan notaris dan PPAT sering terjadi. Akibatnya, orang percaya bahwa notaris secara otomatis juga bertindak sebagai PPAT. Setiap perjanjian yang mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris.²³

Tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961 tetap ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ini adalah penyempurnaan dari peraturan sebelumnya dan banyak tambahan, seperti yang ditunjukkan oleh jumlah pasal dan isi PP tersebut. Ini memberikan jaminan hukum yang lebih baik tentang kepemilikan tanah. Pihak luar terus mempertahankan hak atas wilayah tersebut. Ini adalah masalah umum di banyak wilayah Indonesia. Sampai saat ini, banyak orang menentang Pasal 32 ayat (2) PP

²¹ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Garahja Ilmu, Yogyakarta, 2014, hal. 1.

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal. 80-81

²³ <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notari/article/download/65741/pdf>

Nomor 24 Tahun 1997. Mengingat sistem publikasi negatif yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia tidak sesuai dengan pasal ini; sertifikat, sebaliknya, merupakan alat bukti yang kuat.²⁴

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyatakan bahwa notaris memiliki wewenang untuk membuat akta pertanahan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Notaris berwenang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sedangkan akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar pendaftaran peralihan hak harus dibuat oleh PPAT. Untuk keperluan proses peresmian akta (verlijden), notaris harus memeriksa dokumen-dokumen yang diperlukan dari para penghadap. Dalam hal ini, notaris biasanya memegang sertifikat hak atas tanah yang terkait dengan akta yang dibuat di hadapannya.²⁵

B. Peran Notaris Dalam Mencegah Terjadinya Penjualan Tanah Harta Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris

Di Indonesia, sebagai negara yang menganut sistem hukum Civil, notaris memainkan peran penting dalam membantu masyarakat dalam pembuatan akta asli sebagai bukti atau sebagai syarat sah atau mutlak

untuk tindakan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan membedakan notaris Latin sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara. Mereka berwenang membuat akta autentik, menjalankan jabatannya dengan mandiri (mandiri) dan tidak berpihak (impartial), dan menjaga rahasia informasi dan akta yang mereka peroleh. Notaris bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris.²⁶

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua tindakan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh pihak yang berkepentingan. Notaris juga harus menyimpan aktanya, memastikan tanggalnya, dan memberikan grosse, salinan, dan kutipan. Selama pembuatan akta, wewenang ini tidak diberikan kepada pejabat atau orang lain.²⁷

Notaris bertanggung jawab untuk membuat akta pernyataan hak waris dan surat keterangan hak waris dalam hal pembagian warisan. Jika terjadi sengketa, notaris juga dapat membuat akta perdamaian dan perjanjian pelepasan hak tuntutan. Kewenangan notaris dalam pembagian waris hanya terbatas pada waris Barat (BW). Seorang notaris juga harus memiliki

²⁴ Adrian Sutendi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 30.

²⁵ Aditya, K. L. S., Hutagalung, V. E., Hartono, J., & Kosuma, I. P. (2022). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tanda Terima Atas Penyerahan Sertifikat Hak Milik*. Media Iuris, 5 (2).

²⁶ <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c363be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaannotaris-indonesia?page=2>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021 pukul 22.05 wib

²⁷ Sahdan1, Ufran2 *Peran Notaris dalam Pembagian Warisan Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia* (Tobing, 1983: 31)(2023)

pengetahuan yang memadai tentang tugas dan kewenangan notaris saat membuat akta pembagian waris. Harap Notaris benar-benar memahami hukum waris agar tidak membuat kesalahan saat membuat akta. Hukum waris adalah salah satu hukum yang kontroversial, dan isinya tentang harta sangat penting untuk masa depan. Selain itu, sebagai notaris, mereka harus lebih hati-hati dan teliti dalam memeriksa dokumen dan keterangan dari pihak yang ingin membuat akta autentik untuk menghindari menimbulkan masalah hukum untuk akta yang dibuatnya dikemudian hari. Seperti yang disebutkan sebelumnya, peran dan kewenangan notaris sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga perilaku dan tindakan notaris dalam menjalankan jabatan profesinya rentan terhadap penyalahgunaan yang dapat merugikan masyarakat. Karena itu, diperlukan pembinaan dan pengawasan notaris.²⁸

Notaris bukan hanya membuat akta resmi; mereka juga dapat memeriksa kemungkinan kesalahan dan konsekuensi yuridis, filosofis, dan sosiologis. serta melindungi pihak-pihak lemah dari segi sosial ekonomi dan yuridis, melindungi pihak ketiga yang baik hati. Notaris menjamin bahwa pihak-pihak memiliki kemampuan dan otoritas

untuk melakukan tindakan hukum dalam akta yang dibuat.

Proses pembagian harta kepada ahli waris sangat dipengaruhi oleh akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyatakan bahwa dokumen autentik yang memiliki kekuatan hukum adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dengan statusnya sebagai akta autentik, dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis tetapi juga memberikan kepastian hukum dalam proses pewarisan, terutama ketika hak atas tanah diberikan kepada ahli waris yang sah. Sebagai pejabat umum, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan untuk menyatakan kesepakatan antara semua pihak yang terlibat. Jika ada sengketa tentang akta warisan tanah, tidak hanya ahli waris yang dapat terkena dampaknya, tetapi notaris yang menyusun akta juga dapat dikenakan sanksi hukum. Ini terjadi jika notaris melakukan kelalaian, seperti tidak memverifikasi data dengan benar atau mengabaikan kemungkinan konflik antara ahli waris.²⁹

²⁸ Rafli, M., Bima, M. R., & Hamzah, Y. A. (2024). *Peran Notaris Dalam Pengaturan Hak Ahli Waris Dalam Kasus Warisan Tanah Dan Properti Di Kepulauan Selayar*. Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, 5(1), 45-61.

²⁹<https://dinastirev.org/JIHHP/article/view/4504/2442>

Banyak tanah warisan yang dijual oleh pewaris tanpa sepengetahuan seluruh ahli waris. Ini menunjukkan bahwa beberapa orang berusaha untuk memiliki tanah warisan tersebut dan tidak mau membaginya dengan ahli waris lainnya. Menurut Pasal 834 KUHPerdara, "ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak atau tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya atas warisan itu."³⁰

Contoh Kasus perbuatan melawan hukum: Penjualan Tanah Harta Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris (Studi Kasus: Putusan Nomor 04/Pdt.G/2013/PN Klt)

Berdasarkan dalam sengketa Putusan Pengadilan Nomor 04/Pdt.G/2013/Pn Klt. Di desa Gumulan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten pernah hidup seorang lelaki bernama Wito Wiryo Diyono yang telah meninggal dunia pada tahun 2000, dalam perkawinannya almarhum Wito Wiryo Diyono dengan isterinya yang bernama Ny. Wito Wiryo Diyono als. Samniati juga telah meninggal dunia pada tahun 1996, mereka dikarunia 5 orang anak 4 laki-laki dan seorang perempuan yang masing-masing bernama; Wakidi (Tergugat berkepentingan II),

Mulyono (Tergugat I), Ny. Mujiyem (Tergugat berkepentingan I), Mujiyono (Telah meninggal dunia sewaktu masih bujang), dan Siswanto, telah meninggal dunia pada tahun 2009 dan meninggalkan seorang anak bernama Tety Putri Indrayani (Penggugat).

Bahwa almarhum Wito Wiryo Diyono selain meninggalkan 3 orang anak yang masih hidup dan 1 orang cucu juga meninggalkan harta warisan yang berupa tanah pekarangan dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 37 dan 35 yang terletak di Dk./Ds. Gumulan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama Wito Wiryo Diyono, dengan perincian dan batas-batas sebagai berikut; Tanah Pekarangan, Sertifikat Hak Milik Nomor 37, Luas $\pm 400 m^2$ (empat ratus meter persegi), Rumah berdiri diatas pekarangan dengan ukuran lebar $\pm 9 m$ x panjang 20 m, dan Tanah Sawah, Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Blok B, Luas $\pm 2.270 m^2$ (dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi). Untuk selanjutnya Tanah Pekarangan, Bangunan rumah dan tanah sawah Blok B sebagaimana disebut sebagai barang sengketa.

Bahwa oleh karena sebagian/salah satu ahli waris almarhum Wito Wiryo Diyono (Tergugat Berkepentingan I) beragama Katolik maka Penggugat mengajukan gugatannya lewat Pengadilan Negeri Klas I Klaten, bahkan

³⁰ Sihite, C. H. (2014). *Analisa Kasus Atas Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Putusan Ma Nomor 680 K/pdt/2009)* Antara Aston Purba Dkk

Melawan Patar Simamora Dan Gomar Purba. *Premise Law Journal*, 3, 13987.

sebelumnya atas perkara tersebut telah diajukan gugatan lewat Pengadilan Negeri Klas I Klaten terdaftar dalam Perkara Perdata Nomor 71/Pdt.G/2012/PN Klt akan tetapi karena kebohongan Para Tergugat yang menyatakan semua beragama Islam maka telah diputus bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Klas IB Klaten tidak berwenang mengadilinya.

Sebelum meninggalnya almarhum Wito Wiryo Diyono hak kepemilikan atas harta warisan tersebut telah direkayasa sedemikian rupa oleh Tergugat I dengan cara dilakukan jual beli pura-pura antara Wito Wiryo Diyono kepada Tergugat I (Mulyono) tanpa sepengetahuan dan seijin ahli waris yang lain dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris Sujatna, S., (Turut tergugat) dengan Akta Jual Beli nomor 28/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (Untuk tanah pekarangan HM. 37) dan Akta Jual Beli nomor 26, 27/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (Untuk tanah sawah Hak Milik 34 dan 35). Oleh karena rekayasa jual beli tersebut juga menyangkut hak atas tanah sawah pihak ahli waris lain yaitu Hak Milik Nomor 34, maka diajukanlah gugatan di Pengadilan Negeri Klaten oleh pihak ahli waris yang dirugikan dan yang akan diserobot haknya tersebut, yaitu dengan perkara Nomor 74/Pdt.G/1997/PN Klt jo. Nomor 425/Pdt/1988/PT Smg jo. Nomor 3141 K/Pdt/1999, dimana telah diputusi oleh Judex Facti bahwa tanah sawah Blok B Sertifikat Hak Milik Nomor 34 adalah bukan

hak dari Tergugat I tetapi hak dari Para ahli waris sebagai pihak-pihak Penggugat dalam perkara tersebut yang telah berakhir dengan eksekusi pada tanggal 27 Juni 2012 Nomor 09/Pdt.Eks/2012/PN Klt. Dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris Sujatna, S.H., dengan Akta Jual Beli Nomor 28/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (Untuk tanah pekarangan HM.37) dan akta jual beli nomor 26, 27/Klt/V/1997 (Untuk tanah sawah Hak Milik 34 dan 35) dimana untuk tanah Hak Milik Nomor 34 bukan milik almarhum Wito Wiryo Diyono tetapi ikut dibuatkan juga akta jual beli tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum.

Selain akta jual beli tersebut cacat hukum, pada tahun 2000 pemegang hak milik yaitu Wito Wiryo Diyono telah meninggal dunia sebelum akta tersebut dijalankan oleh instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, maka dengan meninggalnya Wito Wiryo Diyono yang di dalam akta jual beli bertindak selaku penjual, maka dengan demikian Akta Jual Nomor 28/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 dan Akta Jual Beli Nomor 26, 27/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 harus dinyatakan batal demi hukum sebagai akibatnya. Dimana Turut Tergugat telah nyata-nyata melakukan kesalahan yang fatal dalam menjalankan pekerjaannya yaitu (Fiktif/tanpa adanya pembayaran dalam pembelian) juga telah melakukan/membuat akta jual beli atas sebagian hak tanah yang bukan merupakan hak dari pihak penjual serta

telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum dan kelaziman yang berlaku di masyarakat, dimana telah membuat akta jual beli terhadap seluruh harta warisan antara orang tua dengan anak kandungnya sendiri tanpa sepengetahuan Para ahli waris anak/cucu yang lain, hal demikian semestinya tidak lazim dilakukank karena merugikan ahli waris yang lain yang mempunyai hak dari padanya, oleh karenanya Turut Tergugat harus dihukum untuk menarik akta jual beli yang telah dibuatnya tersebut.

Sesungguhnya almarhum Wito Wiryo Diyono telah meninggalkan 3 orang anak yang masih hidup dan seorang cucu, tetapi sepeninggal almarhum Wito Wiryo Diyono semua harta warisannya telah dikuasai dan dinikmati oleh Tergugar I bersama-sama dengan isteri dan anak-anaknya (Tergugat II, III, dan IV) tanpa memberikan hak kepada ahli waris yang lain, oleh karenany penguasaan dan penikmatan hasil tanah sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan tanpa dasar dan melawan hukum. Oleh karena almarhum Wito Wiryo Diyono meninggalkan 3 ahli waris anak yang masih hidup dan seorang ahli waris pengganti (cucu) maka menurut hukum hart warisannya haruslah dibagi menjadi 4 bagian yang sama baik untuk tanah pekarangan dan tanah sawahnya, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas IB Klaten agar berkenan membagi barang sengketa menjadi 4 bagian yang sama dengan perincian sebagai berikut; Penggugat

mendapat $\frac{1}{4}$ bagian, Tergugat I mendapat $\frac{1}{4}$ bagian, Tergugat Berkepentingan I mendapat $\frac{1}{4}$ bagian, Tergugat Berkepentingan II mendapat $\frac{1}{4}$ bagian, Untuk tanah sawah, Penggugat mohon untuk dibagi uang dengan cara dijual lelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasilnya dibagi menjadi 4 bagian yang sama setelah dikurangi biaya-biaya lelang. Selama tergugat menguasai tanah sawah sejak tahun 2000 hingga tahun 2012 Tergugat I telah merugikan hak Penggugat oleh karenanya Tergugat I harus dihukum untuk mengembalikan hak Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Klaten agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah Ahli waris Pengganti (cucu) dan Tergugat I serta Tergugat Berkepentingan I, II adalah Ahli waris anak almarhum Wito Wiryo Diyono;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa barang sengketa yang berupa tanah pekarangan dan bangunan rumah serta tanah sawah Sertifikat Hak Milik Nomor 37 dan 35 yang terletak di Dk./Ds. Gumulan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama Wito Wiryo Diyono adalah harta warisan alamrhum

-
- Wito Wiryono Diyono yang masih utuh dan belum dibagi waris;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penguasaan dan Penikmatan hasil atas barang sengketa oleh Tergugat I, II, III dan IV adalah perbuatan tanpa dasar dan melawan hukum;
 5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 28/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (untuk tanah pekarangan HM. 37) dan Akta Jual Beli Nomor 26, 27/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (untuk tanah sawah Hak Milik 34 dan 35) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris Sujatna, S.H., (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk menarik kembali Akta Jual Beli Nomor 28/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (untuk tanah pekarangan HM. 37) dan Akta Jual Beli Nomor 26, 27/Klt/V/1997 tanggal 27 Mei 1997 (untuk tanah sawah Hak Milik 34 dan 35) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
 7. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk menyerahkan barang sengketa beserta sertifikatnya kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan Alat Negara/Polisi berdasarkan kekuasaan kehakiman;
 8. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan hak Penggugat atas hasil penggarapan tanah sawah sengketa yang telah dinikmatinya selama 12 tahun sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).
 9. Menghukum Tergugat I untuk membayar/mengembalikan hak Penggugat secara tunai sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan hasil uang lelang atas tanah sawah sengketa dan apabila Tergugat I tidak mau menyerahkan maka Pejabat yang berwenang dapat memotong hasil lelang atas bagian Tergugat I kemudian diserahkan kepada Penggugat;
 10. Menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 11. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Tety Putri Indrayani tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 353/Pdt/2012/PT Smg tanggal 11 Desember 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 04/Pdt.G/2013/PN Klt tanggal 3 Juni 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar Putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;
- Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Mengadili:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Tety Putri Indrayani, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 353/Pdt/2012/PT Smg tanggal 11 Desember 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 04/Pdt.G/2013/PN Klt tanggal 3 Juni 2013;

Mengadili Sendiri:

Menyatakan Pengadilan Negeri Klaten tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, Tergugat berkepentingan I, II, Turut Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kewenangan notaris dalam membuat akta

otentik jual beli tanah warisan diatur secara tegas dalam berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUNJN). Dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, notaris memiliki tanggung jawab hukum dan profesional untuk menyusun akta yang sah, autentik, serta menjamin kepastian hukum atas suatu perbuatan hukum, termasuk jual beli tanah warisan. Notaris wajib memastikan terpenuhinya syarat formil dan materil dari transaksi, termasuk keabsahan status warisan, keberadaan dan persetujuan semua ahli waris berdasarkan Pasal 833 KUHPerdara, serta keabsahan dokumen pendukung seperti akta kematian dan Surat Keterangan Ahli Waris (SKHW). Namun, notaris tidak memiliki kewenangan membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah, karena kewenangan tersebut secara eksklusif berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya, sering terjadi kerancuan antara kewenangan notaris dan PPAT karena banyak notaris yang merangkap sebagai PPAT, sehingga masyarakat perlu diedukasi mengenai perbedaan tersebut. Selain itu, akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat dan menjadi alat bukti

sempurna dalam proses pembuktian di pengadilan, sehingga notaris harus menjunjung tinggi profesionalitas, kejujuran, dan ketelitian dalam menjalankan tugasnya.

2. Berdasarkan peran notaris dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam hal pewarisan dan penjualan tanah warisan. Indonesia adalah negara dengan sistem hukum civil law, dengan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki otoritas eksklusif untuk membuat akta sah yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna, baik secara lahiriah, formal, maupun materiil. Notaris tidak hanya bertanggung jawab secara administratif, tetapi mereka juga bertanggung jawab secara moral dan hukum untuk memastikan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh orang-orang, termasuk dalam hal pembagian harta warisan. Dalam praktiknya, tugas notaris adalah memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum akta dibuat. Ini termasuk memastikan keabsahan dokumen, kecakapan para pihak, dan bahwa tidak ada sengketa atau kemungkinan pelanggaran hak pihak lain, terutama ahli waris. Untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah warisan, akta yang dibuat oleh notaris, seperti akta waris atau akta jual beli, menjadi dasar hukum yang kuat. Namun, tanpa sepengetahuan atau persetujuan semua ahli waris, proses jual beli tanah warisan sering terjadi. Hal

ini melanggar ketentuan hukum waris dan KUHPerdara, dan dapat menyebabkan sengketa hukum yang merugikan para ahli waris serta tanggung jawab hukum bagi notaris jika terbukti tidak melakukannya. Dalam keadaan seperti ini, peran notaris menjadi sangat penting sebagai penjaga hukum dan pelindung semua pihak, terutama mereka yang lemah secara hukum atau ekonomi. Selain itu, tugas notaris adalah memastikan bahwa akta tidak dibuat secara sembarangan atau tanpa mempertimbangkan aspek hukum, sosial, dan etika. Jika Anda tidak melakukan tanggung jawab ini, Anda dapat menghadapi konsekuensi hukum yang serius, seperti sanksi administratif maupun gugatan perdata, seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, pengawasan dan pembinaan yang ketat diperlukan untuk profesi notaris. Sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam, pembuatan surat wasiat yang sah di hadapan notaris juga dapat dilakukan untuk menghindari sengketa waris di kemudian hari. Sebagai kesimpulan dari diskusi ini, notaris bukan hanya penulis akta tetapi juga penegak hukum, penegak etika, dan penjaga keadilan masyarakat.

B. Saran

1. Pemerintah dan lembaga profesi terkait perlu

meningkatkan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai perbedaan kewenangan antara notaris dan PPAT, khususnya dalam hal pembuatan akta jual beli tanah warisan. Hal ini penting agar masyarakat tidak keliru dalam menggunakan jasa hukum, serta agar setiap transaksi dapat dilakukan sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku, sehingga dapat menghindari potensi sengketa hukum di kemudian hari.

2. Notaris senantiasa menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, profesionalisme, dan integritas tinggi dalam setiap pembuatan akta yang berkaitan dengan warisan, khususnya jual beli tanah warisan. Notaris harus melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap keabsahan dokumen dan status para ahli waris, serta memastikan tidak adanya perselisihan sebelum akta dibuat, guna mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Selain itu, penting bagi pemerintah dan organisasi profesi untuk meningkatkan pembinaan, pengawasan, serta pendidikan berkelanjutan terhadap notaris agar mereka senantiasa memahami perkembangan hukum waris dan menerapkan prinsip-prinsip etika dengan konsisten. Hal ini bertujuan untuk menjamin perlindungan hukum yang

maksimal bagi seluruh pihak yang berkepentingan dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai pilar keadilan dalam sistem hukum Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adjie, H. (2015). *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Adrian Sutendi (2014), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika.
- Ghansham Anand, S. H., & Kn, M. (2018). *Karakteristik jabatan notaris di Indonesia*. Prenada Media.
- Hadjon, P. M. (2012). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y. (2004). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, H. S., & Sh, M. S. (2021). *Peraturan jabatan notaris*. Sinar Grafika.
- Kansil, C. S. T. (1989). *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum*

- Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka
- Kusuma, I. M. H., & SH, S. N. (2021). *Problematik Notaris Dalam Praktik*. Penerbit Alumni.
- Matompo, O. S., & Harun, M. N. (2017). *Pengantar Hukum Perdata*.
- Navisa, D. F. D., SH, M., Sunardi, D., & SH, M. (2024). *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*. Thalibul Ilmi Publishing & Education.
- Notodisoerjo, R. S. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada,
- Prodjodikoro, Wirjono.(1962). *Hukum Warisan di Indonesia*. Bandung: IS Gravenage Vorkink van Hove.
- Rambe, Ropaun. *Hukum Acara Perdata lengkap*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Sarkawi. (2014). *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Garahja Ilmu.
- Satjipto, R. (2000). Ilmu hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, & Tjitrosudibio, R. (1996). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Subekti, S. H. (1978). *Pokok pokok hukum perdata*
- Supriadi, S. H. (2023). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarif, S. A. (1983). *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek (KUHPerdata)*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tan Thong Kie. (2000). *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Waluyo, D. R. (2001). *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*. Jakarta: Media Notariat.
- Wicaksono, F. Satriyo (2011), *Hukum Waris*, Visimedia, Jakarta
- Wongsowidjojo, S. (1983/1984). *Himpunan Kuliah Hukum Waris*. Jakarta: Ikatan Mahasiswa Notariat FH-UI
- Undang-Undang**
- Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

tentang Perubahan atas
Undang-Undang Nomor 30
Tahun 2004 tentang Jabatan
Notaris
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria (UUPA)
Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata

Jurnal, Internet & Artikel

Abon, M. A., Dantes, K. F., &
Adnyani, N. K. S. (2022).
*Akibat Hukum Peralihan Hak
Atas Tanah Waris Berdasarkan
Pasal 20 Ayat (1) Undang-
Undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal
Komunitas Yustisia, 5(3), 64-
80.

Aditya, K. L. S., Hutagalung, V. E.,
Hartono, J., & Kosuma, I. P.
(2022). *Tanggung Jawab
Notaris Terhadap Tanda
Terima Atas Penyerahan
Sertifikat Hak Milik*. Media
Iuris, 5 (2)

Anisya, T. (2020). *Anak Angkat
Dalam Hukum Kewarisan
Islam Dan Hukum Perdata*.
Jurnal Lexentia, 5(3), 119-125

Aprilia, W. (2022). *Analisis
Penerapan Asas Itikad Baik
Dan Pertanggung Jawaban*

*Notaris/Pejabat Pembuat Akta
Tanah Terhadap Akta Jual Beli
Dan Akta Pelepasan Hak Atas
Tanah Terhadap Objek
Warisan Yang Belum Dibagi
Waris (Studi Kasus: Putusan
Mahkamah Agung Nomor 156
K/Pdt/2020)*. Indonesian
Notary, 4(1), 14.

Assagaff, S. A., & Fanciska, W.
(2021). *Perlindungan Hukum
Bagi Ahli Waris Terhadap
Harta Warisan Yang Beralih
Tanpa Persetujuan Seluruh
Ahli Waris*. Imanot: Jurnal
Kemahasiswaan Hukum &
Kenotariatan, 1(1), 279-290.

Cakra, S. (2023). *Analisis Juridis
Persetujuan Lisan Dalam
Sahnya Jual Beli Tanah
Warisan Studi Kasus Putusan
Putusan No. 123/Pdt.
G/2016/PN. Medan* (Doctoral
dissertation, Universitas Medan
Area).

Farahdillah, P., & Marpaung, D. S. H.
(2022). *Upaya Penyelesaian
Sengketa Jual Beli Tanah
Warisan Tanpa Persetujuan
Seluruh Ahli Waris Melalui
Mediasi*. JUSTITIA: Jurnal
Ilmu Hukum dan Humaniora,
9(1).

Fikri Ariesta R. (2018). *Penerapan*

- Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap.* Jurnal LEX Renaissance, 3(2), 425.
<https://aa-lawoffice.com/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/>
<https://dinastirev.org/JIHHP/article/view/4504/2442>
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/65741/pdf>
<https://kamboja.co.id/tips/cara-pembagian-harta-warisan-berupa-tanah/>
[https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c363be3a9/peran-fungsi dan-keberadaannotaris-indonesia?page=2](https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c363be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaannotaris-indonesia?page=2), diakses pada tanggal 25 Juni 2021 pukul 22.05 wib
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris-lt50dbbb8cb848d/>
[hukumonline.com/berita/a/pembagian-harta-waris-menurut-hukum-perdata](https://www.hukumonline.com/berita/a/pembagian-harta-waris-menurut-hukum-perdata)
Hulu, K. I., & Telaumbanua, D. (2022). *Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua.* Jurnal Panah Keadilan, 1(2), 52-61.
- Kusumawati, L. (2001). *Tanggung Jawab Jabatan Notaris (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).*
- Lubis, M. A., Siregar, G. T., Lubis, M. R., Nst, V. F. H., & Ichsan, R. N. (2023). *Prosedur Jual Beli Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Dilakukan Dihadapan Ppat (Procedure For Sale And Purchase Of Heritage Land And Buildings Carried Out Before The Ppat).* PKM Maju UDA, 4(3), 1-13.
- Moechthar, O. (2017). *Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek.* Yuridika, 32(2), 280-309.
- Parhusip, F. A., Gultom, W. B., Pratama, M. Y., & Hadiningrum, S. (2024). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris.* Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara, 2(1), 191-198.
- Prabowo, S., Sudirman, M., & Tondy, C. J. (2023). *Perlindungan*

- Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris.* Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, 1(3), 63-70.
- Purnawan, N. M. E. Y. (2020). *Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya.* Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 5, 309-318.
- Purwanto, P. (2025). *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Wasiat Yang Berpotensi Melanggar Hak Ahli Waris Berdasarkan Hukum Waris Islam Di Kecamatan Jepara* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Purwantono, F. A., & Khisni, A. (2018). *Tinjauan yuridis implikasi perjanjian jual-beli dalam keluarga yang dibuat oleh notaris terhadap kedudukan ahli waris.* Jurnal Akta, 5(1), 97-104.
- Puspita, L. I., & Priyono, E. A. *Analisis Yuridis Terhadap Peran Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan.* Notarius, 16(2), 1029-1042.
- Rafli, M., Bima, M. R., & Hamzah, Y. A. (2024). *Peran Notaris Dalam Pengaturan Hak Ahli Waris Dalam Kasus Warisan Tanah Dan Properti Di Kepulauan Selayar.* Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, 5(1), 45-61.
- Sahdan¹, Ufran² *Peran Notaris dalam Pembagian Warisan Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia* (Tobing, 1983: 31)(2023)
- Saputro, I. P. (2022). *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Warisan Sehingga Memperoleh Kepastian Hukum.* Dinamika Hukum, 13(1).
- Sarbini, I. (2024). *Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima).* NALAR: Journal Of Law and Sharia, 2(1), 81-95.
- Shebubakar, A. N., & Raniah, M. R. (2023). *Hukum Tanah Adat/Ulayat.* Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan, 4(1), 14-22.
- Sihite, C. H. (2014). *Analisa Kasus Atas Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Putusan Ma Nomor 680 K/pdt/2009) Antara*

*Aston Purba Dkk Melawan
Patar Simamora Dan Gomar
Purba. Premise Law Journal, 3,
13987.*

Slamet, A. (2021). *Peralihan Hak
Milik Atas Tanah Yang Berasal
Dari Warisan. LEGALITAS:
Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 5(2),
117-129.*

Wandari, E. (2022). *Pembagian Hak
Waris Kepada Ahli Waris Ab
Intestato Dan Testamentair.
Sebuah Tinjauan Undang Undang
Kehutanan. Jurnal Hukum Yarsi.
5(2), 20-38.*

Wongkar, B. W. (2021). *Penyelesaian
Hukum Penyerobotan Tanah
Warisan Menurut Legitime Portie
Dalam Hukum Waris Perdata. Lex
Administratum, 9(1).*