



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Implikasi Hukum Akta Warisan Tanah yang dibuat oleh Notaris terhadap Ahli Waris

Bryan Eliezer Parlinggoman<sup>1</sup>, Siti Malikhatus Badriyah<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, [bryanpanjaitan2@gmail.com](mailto:bryanpanjaitan2@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, [sitimalikhatus@live.undip.ac.id](mailto:sitimalikhatus@live.undip.ac.id)

Corresponding Author: [bryanpanjaitan2@gmail.com](mailto:bryanpanjaitan2@gmail.com)

**Abstract:** *A land inheritance deed made by a notary plays an important role in providing legal certainty for heirs in the inheritance process. As an authentic document, this deed not only serves as valid evidence but also as the basis for the transfer of land ownership rights to the rightful heirs. However, in practice, various issues often arise, such as conflicts among heirs, administrative data discrepancies, and claims from other parties that may lead to legal disputes. This study aims to examine the legal implications of land inheritance deeds made by notaries, focusing on aspects of legal validity, the drafting procedure, and the notary's role in ensuring the document's legality. Using a normative approach and an analysis of several inheritance dispute cases, the study reveals that although notarial deeds have strong evidentiary power, their legal standing may still be challenged if there are administrative errors, objections from other heirs, or indications of document forgery. Notaries must perform their duties with professionalism and prudence to minimize potential disputes in the future. Furthermore, legal awareness among heirs needs to be improved so that they understand their rights and obligations in the inheritance process, thereby preventing conflicts and ensuring a smooth inheritance transfer in accordance with applicable legal provisions.*

**Keyword:** *Land Inheritance Deed, Notary, Heir*

**Abstrak:** Akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi ahli waris dalam proses pewarisan. Sebagai dokumen otentik, akta ini tidak hanya menjadi alat bukti sah, tetapi juga menjadi dasar peralihan hak kepemilikan tanah kepada ahli waris yang berhak, dalam praktiknya sering terjadi berbagai permasalahan, seperti konflik antar ahli waris, ketidaksesuaian data administratif, serta klaim dari pihak lain yang berpotensi memicu sengketa hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implikasi hukum akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris, dengan menyoroti aspek keabsahan hukum, prosedur pembuatannya, serta peran notaris dalam menjamin legalitas dokumen tersebut. Dengan menggunakan pendekatan normatif dan analisis terhadap beberapa kasus sengketa warisan, hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, kedudukannya tetap dapat dipersoalkan apabila terdapat kesalahan administratif, keberatan dari ahli waris lain, atau indikasi pemalsuan dokumen. Notaris harus menjalankan tugasnya dengan profesionalisme dan prinsip kehati-hatian agar

dapat meminimalkan potensi sengketa di masa mendatang. Selain itu, pemahaman hukum bagi ahli waris juga perlu ditingkatkan agar mereka mengetahui hak dan kewajibannya dalam proses pewarisan, sehingga dapat mencegah perselisihan serta memastikan kelancaran proses pewarisan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

**Kata Kunci:** Akta Warisan Tanah, Notaris, Ahli Waris

## PENDAHULUAN

Sistem hukum di Indonesia, notaris memiliki peran yang sangat penting dalam penyusunan berbagai dokumen hukum, termasuk akta warisan tanah. Akta ini memiliki sifat otentik dan diakui secara hukum sebagai alat bukti yang sah dalam pembagian warisan. Keberadaan akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para ahli waris terkait hak mereka atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris. Selain itu, dokumen ini juga berfungsi sebagai langkah preventif untuk menghindari potensi perselisihan di antara para ahli waris, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang jelas dan kuat bagi pihak yang berhak.

Praktiknya sering kali muncul permasalahan terkait keabsahan dan legalitas akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris. Beberapa ahli waris mungkin merasa bahwa isi dari akta tersebut tidak mencerminkan kehendak pewaris atau terdapat ketidaksesuaian dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Selain itu, tidak jarang pula muncul klaim dari pihak lain yang mengaku memiliki hak atas warisan, sehingga menimbulkan sengketa yang berujung pada proses hukum yang panjang. Dalam situasi seperti ini, penting untuk meninjau kembali bagaimana kekuatan hukum dari akta warisan tanah serta sejauh mana dokumen tersebut dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang sah dalam penyelesaian sengketa warisan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam mengenai kekuatan hukum akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris dalam proses pembagian warisan kepada ahli waris. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas berbagai dampak hukum yang dapat timbul apabila terjadi perselisihan terkait akta warisan tersebut. Dengan memahami aspek hukum yang mengatur pembuatan dan pelaksanaan akta warisan tanah, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih luas mengenai peran notaris dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi ahli waris. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai kendala yang muncul dalam implementasi akta warisan tanah serta memberikan solusi dan rekomendasi guna mengurangi potensi konflik yang dapat terjadi di kemudian hari.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis merasa terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul "Implikasi Hukum Akta Warisan Tanah yang Dibuat oleh Notaris terhadap Ahli Waris" Adapun rumusan masalah yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana kekuatan hukum akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris dalam proses pembagian warisan kepada ahli waris?
- 2) Bagaimana implikasi hukum bagi ahli waris apabila terjadi sengketa atas akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris?

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku serta bagaimana penerapannya dalam praktik. Dalam penelitian ini, digunakan beberapa pendekatan, di antaranya pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), serta pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan

menganalisis berbagai regulasi yang berkaitan dengan penyusunan akta warisan tanah oleh notaris. Regulasi tersebut mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta berbagai peraturan lain yang relevan. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami dasar hukum yang mengatur peran dan wewenang notaris dalam pembuatan akta warisan tanah serta implikasinya terhadap kepastian hukum bagi para ahli waris.

Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah berbagai teoritentang hukum berkaitan dengan penelitian ini, termasuk teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keabsahan akta otentik. Pendekatan ini membantu dalam memahami aspek teoretis yang mendasari peran notaris serta dampak hukum dari akta warisan tanah yang diterbitkannya. Pendekatan kasus diterapkan dengan menelaah berbagai sengketa warisan tanah yang melibatkan akta notariil sebagai alat bukti. Analisis terhadap putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) serta kasus serupa yang terjadi dalam praktik. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk mengidentifikasi adanya faktor yang dapat memengaruhi validitas akta warisan tanah serta bagaimana hakim mempertimbangkan dan mengambil keputusan dalam kasus yang melibatkan dokumen tersebut.

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup analisis terhadap dokumen hukum, jurnal ilmiah, literatur hukum, serta penelitian terdahulu yang relevan. Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan serta mengevaluasi data berdasarkan konsep hukum yang relevan guna memahami implikasi hukum dari akta warisan tanah terhadap ahli waris. Dengan menggunakan metode penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran notaris dalam penyusunan akta warisan tanah serta sejauh mana akta tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi ahli waris. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai kendala yang muncul dalam praktik serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi ahli waris, sehingga dapat meminimalkan potensi sengketa di masa mendatang.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1) Kekuatan Hukum Akta Warisan Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam Proses Pembagian Warisan kepada Ahli Waris**

Akta warisan tanah yang disusun oleh notaris memiliki peranan penting dalam proses pembagian warisan kepada ahli waris. Akta ini merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Statusnya sebagai akta otentik, dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis, tetapi juga memberikan jaminan kepastian hukum dalam proses pewarisan, terutama dalam pengalihan hak atas tanah kepada ahli waris yang sah. Notaris sebagai pejabat umum bertugas memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta menggambarkan kesepakatan semua pihak yang terlibat.

Sistem hukum Indonesia, akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris memiliki tiga kekuatan hukum utama, yaitu kekuatan pembuktian formil, kekuatan pembuktian materiil, dan kekuatan mengikat. Kekuatan pembuktian formil membuktikan bahwa peristiwa hukum tersebut terjadi di hadapan notaris dengan memenuhi persyaratan hukum. Kekuatan pembuktian materiil menyatakan bahwa isi akta dianggap benar selama tidak ada bukti lain yang membantahnya, sedangkan kekuatan mengikat menunjukkan bahwa akta tersebut harus diakui dan dihormati oleh para pihak yang berkepentingan, termasuk dalam proses

peralihan hak atas tanah kepada ahli waris yang sah. Dengan adanya akta ini, ahli waris mendapatkan kepastian hukum atas hak waris yang diperolehnya, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa.

Pelaksanaannya, meskipun memiliki kekuatan hukum yang kuat, akta warisan tanah tidak sepenuhnya terlepas dari permasalahan hukum. Perselisihan antar ahli waris sering kali muncul ketika ada pihak yang merasa haknya tidak terakomodasi dalam akta tersebut. Permasalahan ini dapat disebabkan oleh ketidaksesuaian pembagian warisan, keberatan dari salah satu ahli waris, atau ketidakjelasan dalam pencatatan data administratif. Kelalaian dalam pencatatan data ahli waris atau objek tanah yang diwariskan juga menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa. Bahkan, indikasi pemalsuan atau penyalahgunaan wewenang oleh pihak tertentu dapat membatalkan keabsahan akta secara hukum.

Peran notaris sangatlah penting dalam mencegah terjadinya sengketa akibat kesalahan administratif atau cacat hukum dalam pembuatan akta warisan tanah. Notaris wajib menjalankan tugasnya dengan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan integritas. Tindakan yang harus dilakukan notaris antara lain adalah memverifikasi seluruh dokumen yang diajukan, memastikan bahwa seluruh ahli waris telah menyetujui isi akta, serta mengikuti prosedur hukum yang berlaku, baik dari segi hukum perdata, hukum agraria, maupun hukum adat yang relevan, dengan langkah ini, notaris berperan dalam memastikan keabsahan dan kejelasan hukum dari akta yang dibuat, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam proses pembagian warisan. Berdasarkan analisis terhadap beberapa putusan pengadilan, diketahui bahwa meskipun akta notariil memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hakim tetap dapat mempertimbangkan bukti lain yang membatalkan akta tersebut apabila ditemukan unsur cacat hukum. Beberapa kasus, ahli waris yang merasa haknya tidak diakomodasi dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan atau revisi isi akta, maka dari itu penting bagi semua pihak yang terlibat dalam proses pewarisan untuk memahami hak dan kewajibannya, serta memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku.

Akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris merupakan instrumen hukum yang berfungsi memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi ahli waris dalam pembagian warisan. Agar kekuatan hukum akta ini optimal, notaris harus melaksanakan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan memastikan bahwa seluruh prosedur hukum telah dipenuhi. Selain itu, pemahaman hukum bagi ahli waris juga perlu ditingkatkan agar mereka mengetahui hak dan kewajibannya dalam proses pewarisan. Peningkatan pemahaman hukum yang baik, potensi sengketa dapat diminimalisir, sehingga proses pembagian warisan dapat berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **2) Implikasi Hukum bagi Ahli Waris apabila terjadi Sengketa atas Akta Warisan Tanah yang dibuat oleh Notaris**

Sengketa atas akta warisan tanah yang dibuat oleh notaris, dampak hukum yang dihadapi ahli waris dapat mencakup kepastian hak atas tanah, proses administrasi yang terhambat, hingga konsekuensi hukum yang berkepanjangan. Akta warisan tanah merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum dalam pembagian warisan, yang seharusnya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi ahli waris. Keberjalanannya, berbagai permasalahan dapat muncul, seperti ketidaksesuaian data administratif, keberatan dari ahli waris lain, atau bahkan klaim dari pihak ketiga yang menganggap dirinya memiliki hak atas tanah tersebut. Situasi seperti ini, ahli waris yang telah menerima tanah berdasarkan akta notaris dapat menghadapi tantangan hukum yang berpotensi membatalkan hak kepemilikan mereka atau setidaknya menunda proses pengesahan hak tersebut.

Keabsahan akta warisan tanah dapat dipersoalkan apabila dalam proses pembuatannya ditemukan pelanggaran, seperti pemalsuan tanda tangan, kesalahan administratif, atau adanya indikasi penyalahgunaan wewenang. Jika pengadilan memutuskan bahwa akta tersebut tidak sah, maka status kepemilikan tanah yang telah diwariskan dapat dibatalkan, yang berujung pada kehilangan hak ahli waris atas tanah tersebut. Selain itu, sengketa semacam ini juga dapat menyebabkan hambatan dalam pengurusan administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa kepastian hukum yang jelas, ahli waris akan kesulitan dalam melakukan balik nama sertifikat tanah, yang pada akhirnya bisa menghambat pemanfaatan tanah tersebut, baik untuk kepentingan pribadi, penjualan, maupun sebagai jaminan pinjaman di lembaga keuangan.

Sengketa atas akta warisan tanah tidak hanya berdampak pada ahli waris, tetapi juga dapat berpengaruh terhadap notaris yang menyusun akta tersebut. Jika terbukti bahwa notaris melakukan kelalaian dalam tugasnya, seperti tidak melakukan verifikasi data dengan teliti atau mengabaikan potensi konflik di antara para ahli waris, maka notaris dapat dikenakan sanksi hukum. Sanksi yang diberikan dapat berupa teguran administratif, denda, pembekuan izin praktik, atau bahkan pencabutan izin sebagai notaris. Dalam beberapa kasus yang lebih berat, notaris dapat menghadapi tuntutan perdata atau pidana, terutama jika terbukti ada unsur kesengajaan dalam penerbitan akta yang bermasalah. Oleh karena itu, seorang notaris harus menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, mengikuti prosedur hukum yang berlaku, serta memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam pewarisan memahami isi dan konsekuensi hukum dari akta yang dibuat.

Penyelesaian sengketa yang terjadi, ahli waris memiliki beberapa jalur hukum yang dapat ditempuh, baik melalui mekanisme non-litigasi maupun litigasi. Penyelesaian melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi atau arbitrase, sering kali menjadi pilihan yang lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan proses pengadilan yang cenderung memakan waktu lama. Mediasi dapat memberikan ruang bagi semua pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa harus melalui persidangan yang berlarut-larut. Namun, jika kesepakatan tidak tercapai dalam mediasi, maka langkah berikutnya adalah menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Proses ini dapat memakan waktu bertahun-tahun tergantung pada kompleksitas kasus dan jumlah pihak yang terlibat. Jika putusan pengadilan belum memberikan kepuasan bagi salah satu pihak, masih tersedia upaya hukum lebih lanjut, seperti banding atau kasasi, untuk memperoleh keputusan yang lebih adil dan final.

Sengketa atas akta warisan tanah juga dapat menimbulkan dampak sosial dan ekonomi bagi para pihak yang terlibat. Perselisihan yang berkepanjangan antara ahli waris dapat menyebabkan hubungan keluarga menjadi renggang atau bahkan putus. Selain itu, selama proses sengketa berlangsung, tanah yang menjadi objek warisan sering kali tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi bagi ahli waris. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat untuk memahami peraturan hukum yang berlaku serta mencari solusi terbaik untuk menyelesaikan sengketa dengan cara yang tidak hanya adil tetapi juga tidak merugikan salah satu pihak.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis terkait pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa akta warisan tanah yang disusun oleh notaris memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai dokumen autentik dalam proses pembagian warisan kepada ahli waris. Akta ini berperan sebagai landasan hukum yang sah dalam pengalihan hak kepemilikan tanah, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Meskipun demikian, meskipun akta notaris memiliki daya pembuktian yang tinggi, keabsahannya masih bisa dipersoalkan jika terdapat

kekeliruan dalam pembuatannya, seperti kesalahan administratif, dugaan pemalsuan dokumen, atau adanya keberatan dari ahli waris lain yang merasa haknya tidak terpenuhi.

Jika terjadi sengketa terkait akta warisan tanah, dampak hukum yang mungkin dihadapi ahli waris meliputi tertundanya proses administrasi, dibatalkannya hak kepemilikan, serta kemungkinan gugatan hukum yang harus diselesaikan melalui jalur peradilan. Sengketa ini dapat menghambat proses balik nama sertifikat tanah dan berpotensi menimbulkan kerugian finansial bagi ahli waris yang bersangkutan. Selain itu, notaris yang berperan dalam pembuatan akta warisan tanah juga dapat dikenai sanksi apabila terbukti lalai atau melanggar peraturan hukum yang berlaku.

Permasalahan hukum yang mungkin timbul dapat dihindari notaris untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, profesionalisme, serta mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Di sisi lain, ahli waris juga harus memahami hak dan kewajibannya dalam proses pewarisan agar dapat mengambil langkah hukum yang tepat jika terjadi perselisihan. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi atau alternatif non-litigasi dapat menjadi solusi yang lebih efisien dibandingkan dengan proses pengadilan yang kompleks dan memakan waktu lama. Dengan demikian, proses pembagian warisan dapat berlangsung lebih lancar, adil, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## REFERENSI

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2020, hlm. 154.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2017, hlm. 189.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2020, hlm. 215.
- Muchsin, *Aspek Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 176.
- R. Soetoyo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris di Indonesia*, Surabaya: Airlangga University Press, 2019, hlm. 203.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019, hlm. 132.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2021, hlm. 89.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2017, hlm. 145.
- Yahya Harahap, *Hukum Waris Perdata dan Islam di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 176.
- Yogita Herawati, *Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Jalur Litigasi dan Non-Litigasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hlm. 211.