



**EFEKTIVITAS PASAL 111 AYAT (4) DAN AYAT (5) PERATURAN
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 YANG MENGATUR ATAS
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN**

Riko Ardianto

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono, No. 193 Malang
Email: riko14ut@gmail.com

ABSTRAK

Terdapat dugaan tidak efektifnya suatu pelaksanaan peraturan perundang-undangan di Kabupaten Malang, terkait Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari ketentuan Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Ayat (4) dan ayat (5) dari Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tersebut, mengatur mengenai lampiran akta dan proses tahapan yang harus dilalui oleh para pemohon yang berkepentingan pada saat melakukan permohonan peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan kesepakatan para ahli waris.

Guna menjawab dugaan tersebut, maka penelitian pada tesis ini dilakukan melalui suatu jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Sedangkan sumber data yang digunakan, merujuk pada data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi, serta sumber data sekunder yang terdiri baik dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang kesemua data primer tersebut akan disusun secara sistematis serta dianalisis guna mendapatkan suatu hasil kesimpulan.

Dari hasil analisis data primer yang didapatkan, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, di Kabupaten Malang pelaksanaan atas Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sudah berjalan dengan efektif, sedangkan pelaksanaan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak berjalan dengan efektif, yang disebabkan oleh adanya suatu kebijakan atas arahan suatu proses tahapan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan pendaftaran tanah.

Untuk itu sekiranya diperlukan suatu upaya-upaya alternatif yang harus segera dilakukan oleh semua pemangku kepentingan khususnya Notaris, agar pelaksanaan atas pendaftaran hak karena pewarisan di Kabupaten Malang dan di seluruh wilayah Indonesia, dapat sepenuhnya berjalan dengan efektif.

Kata Kunci: Akta Pembagian Waris, APHW, AP2HP, APHB, Pendaftaran Hak Karena Pewarisan

ABSTRACT

In Malang Regency, there is a presumption that the application of the regulation in relation to Article 111 paragraphs (4) and (5) PMNA/KBPN No. 3 Year 1997 as an implementation of Article 42 of the Government Regulation No. 24 Year 1997 which regulates the registration of a transfer of right due to inheritance is not effectively carried out. Paragraph (4) and paragraph (5) of Article 111 PMNA/KBPN No. 3 Year 1998 regulates the attachment of a deed and the process of phases that must be passed by the interested applicant when making an application for transfer of rights due to inheritance based on the agreement of the heirs.

In answering the above presumption, a research for this thesis must be undertaken through a type of juridical empirical research with a sociological juridical approach and the results of interviews and documentation as well as secondary data sources comprising of primary and secondary legal materials, which all primary data will be arranged systematically and analyzed to get to the conclusion.

From the outcome of the primary data analyzes, a conclusion can be obtained that in Malang Regency the application of Article 111 paragraph (4) PMNA/KBPN No. 3 Year 1997 is effectively done, but on the other hand the application of Article 111 paragraph (5) PMNA/KBPN No. 3 Year 1997 it is not effectively done, due to the existence of a policy on the direction of a phased process being carried out by the Malang Regency Land Office as the party authorized to do the land registration.

An alternative efforts must be done immediately by all stakeholders especially the notaries, to make the implementation on registration of land due to inheritance in Malang Regeny as well as in all Indonesian territories, could done effectively.

Keywords: Deed of Inheritance Distribution, APHW, AP2HP, APHB, Registration Right Due To Inheritance

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG MASALAH

Pada mulanya, penelitian ini didasari dari adanya pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Wahyudi Suyanto, Notaris/PPAT Surabaya, yang merupakan narasumber pada sebuah forum online yang diadakan oleh INDONESIA NOTARY COMMUNITY (INC), yang merupakan suatu wadah diskusi serta berbagi informasi bagi Notaris, dimana forum tersebut dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 12 Juni 2020 pada pukul 13.30 WIB yang dipublikasikan melalui situs online youtube.¹

Narasumber tersebut menyatakan, bahwa telah terjadi suatu kesalahan dalam suatu pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang menyangkut peralihan hak atas tanah karena pewarisan, dimana bila penulis simpulkan, telah terjadi ketidaktepatan dalam penerapannya, khususnya terkait proses tahapan ayat (4) dan ayat (5) dari Pasal 111 PMNA/KBPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan sebagai pelaksana PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut.

Ketidaktepatan penerapan tersebut, terkait adanya penolakan dari Kantor Pertanahan terhadap akta pembagian waris baik dalam bentuknya dibawah tangan atau akta Notaris yang juga biasa disebut dengan Akta Pembagian Harta Warisan (APHW) atau Akta Pembagian Dan Pemisahan Harta Peninggalan (AP2HP),

¹ Habib Adjie, "*Prinsip Kehati-hatian & Tindakan Pencegahan utk Menghindari Jeratan Pidana NOTARIS/PPAT dlm Praktik*", <https://www.youtube.com/watch?v=jtviTM0-N9g>, (diakses pada 21 Juni 2020, pukul 19.30)

sebagai lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan, yang telah dilakukan pemisahan dan pembagian terhadap harta warisan sebelumnya., dimana penolakan tersebut tidak sesuai dengan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 jo Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

Selain dari pernyataan tersebut, penulis juga mendapatkan informasi yang sama dari beberapa pemohon yang mengajukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang menyatakan bahwa, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menolak akta pembagian waris baik dalam bentuknya dibawah tangan ataupun akta Notaris yang juga biasa disebut APHW atau AP2HP sebagai lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan yang telah dilakukannya suatu pembagian warisan sebelumnya, dan diharuskan menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai satu-satunya akta yang bisa diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkait adanya pembagian hak dalam permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Dari pernyataan-pernyataan itulah yang menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian atas pelaksanaan dari pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, guna mengetahui kebenaran pernyataan-pernyataan tersebut, khususnya yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, karena jika dianalisis maka terlihat adanya suatu perbedaan antara ayat (4) dengan ayat (5) pada Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, terpaut alur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan ahli waris lebih dari 1 (satu) orang, yang apabila tidak digunakan secara tepat pada pelaksanaannya, maka akibat hukum yang

ditimbulkan akan berbeda, seperti kepastian hukum dalam proses tahapan yang harus dilakukan serta perihal biaya dalam pengenaan pajak-pajak yang dibebankan terhadap para ahli warisnya.

RUMUSAN MASALAH

Sesuai dengan latar belakang permasalahan tersebut sebelumnya, maka rumusan masalah ini menjadi pedoman yang mempermudah penulis untuk melakukan penelitian, antara lain:

1. Mengapa sampai saat ini akta yang dipergunakan terkait adanya pembagian waris, harus berupa akta pembagian hak bersama (APHB) jo. Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB dibandingkan dengan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP?
3. Apa upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan dari para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan untuk secara tepat dapat menerapkan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di wilayah Kabupaten Malang?

METODE PENELITIAN

Penelitian pada tesis ini dilakukan melalui suatu jenis penelitian yuridis empiris yang melihat implementasi ketentuan hukum normatif “secara in action” pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat, dengan pendekatan yuridis sosiologis yang memandang hukum sebagai norma yang dibutuhkan untuk mencapai keadilan. Sedangkan sumber data yang digunakan

merujuk pada data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi, serta sumber data sekunder yang terdiri baik dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang kesemua data primer tersebut akan disusun secara sistematis serta dianalisis guna mendapatkan suatu hasil kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akta Yang Dipergunakan Terkait Adanya Pembagian Warisan Harus Berupa Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) jo. Pasal 111 Ayat (4) dan Ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997

Bahwa pendaftaran tanah menurut A.P Parlindungan berasal dari kata Cadastre yang merupakan suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah untuk kepentingan perpajakan. Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) sendiri berasal dari bahasa latin Capitastrum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens).

Salah satu dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang salah satunya meliputi kegiatan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Dalam hal ini penulis ingin menunjukkan potensi pemasukan baik dari Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), Pajak Penghasilan (PPh) maupun dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang bisa diperoleh dari daerah Kabupaten Malang, untuk itu diperlukan gambaran umum terkait Kabupaten Malang.

Di pulau Jawa, Kabupaten Malang merupakan kabupaten terluas ketiga setelah Kabupaten Banyuwangi dan Kabupaten Sukabumi di Provinsi Jawa

Barat. Kabupaten Malang memiliki total luas 3.530.35 km² (1,363.08 sq mi), dengan jumlah populasi pada tahun 2018 sudah mencapai total 2.475.680 jiwa.²

Dengan begitu luas wilayah Kabupaten Malang dan banyaknya populasi penduduk di wilayah Kabupaten Malang tersebut, maka bisa dipastikan potensi pendapatan Negara baik untuk Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dirasa cukup besar, yang salah satunya berasal dari pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang dilakukan di Kabupaten Malang.

Yang dimaksud dengan efektivitas Pasal 111 Ayat (4) dan Ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sebagai judul dalam penelitian pada tesis ini adalah, efektif dalam kaitannya antara tujuan dengan hasil yang dicapai, dalam pengertian ketentuan hukum normatif “secara in action” harus sesuai dengan apa yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, baik persyaratan serta proses tahapan yang diatur pada Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Pengumpulan data diawali dengan melakukan wawancara dan dokumentasi data terhadap para pemohon yang berkepentingan terkait pendaftaran peralihan hak karena peawarisan, yaitu:

² https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Malang, diakses pada hari Minggu tanggal 13 September 2020 pukul 12.13 WIB

- 1) Bapak Sumaryo, warga Desa Mangliawan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 Agustus 2020, pukul 13.35 WIB.

Menurut pengakuannya, pada Tahun 2009 beliau pernah melakukan pembagian hak atas harta warisan berupa rumah atas nama pewaris, yang diurus di Kantor Desa Mangliawan, dimana Kepala Urusan Umum Kantor Desa tersebut mengarahkahkan beliau untuk terlebih dahulu melakukan proses “balik nama waris”, yang merupakan proses untuk membalik nama suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari nama pewaris kepada para ahli waris, sebelum dilakukannya suatu pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Setelah proses balik nama waris telah diselesaikan, maka segera ditindaklanjuti dengan proses pembagian hak dari kesepakatan para ahli waris tersebut, dengan dituangkan dalam suatu akta yang menjadi kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), dimana pada waktu itu, PPAT yang dipercayakan membuat akta tersebut dijabat oleh seotang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

- 2) Bapak Ponimin, warga Desa Jatikerto, Kecamatan Kromengan, Kabupaten Malang. Wawancara dilakukan pada tanggal 21 Agustus 2020, pukul 14.45 WIB.

Hampir sama dengan hasil wawancara sebelumnya, bahwa pada Tahun 2018, beliau dengan para ahli waris lainnya yang telah menyepakati

adanya suatu pembagian hak atas rumah warisan yang diurus lewat seorang PPAT, diarahkan untuk melakukan proses balik nama waris kepada para ahli waris terlebih dahulu, sebelum dilakukannya suatu pembagian harta warisan untuk menjadi hak individu dengan bukti APHB.

Selanjutnya penulis melakukan wawancara dan dokumentasi data dengan pihak Notaris sebagai pejabat umum terkait pembuatan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP dan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat APHB, untuk memberikan gambaran tentang pengalaman yang sudah dilakukan pada praktiknya, terpaut pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Sebelumnya perlu disampaikan terlebih dahulu, bahwa di Indonesia seorang Notaris lazimnya merangkap jabatan sebagai PPAT. Begitu juga dengan yang dimaksud penulis pada penelitian ini, bahwa pihak Notaris pada penelitian ini merangkap jabatan sebagai seorang PPAT. Narasumber dari pihak Notaris/PPAT tersebut antara lain:

- 1) Bapak Dian Trisnawan, Notaris/PPAT Kabupaten Malang.

Wawancara dilakukan di Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang pada tanggal 28 Agustus 2020, pukul 09.17 WIB.

- 2) Bapak Prima Cipta Budi Santoso, Notaris/PPAT Kabupaten Malang.

Wawancara dilakukan di Kecamatan Singosari kabupaten Malang pada tanggal 29 Agustus 2020, pukul 08.30 WIB.

- 3) Bapak Suprpto Subowo, Notaris/PPAT Kabupaten Malang.

Wawancara dilakukan di Kecamatan Dau kabupaten Malang pada tanggal 29 Agustus 2020, pukul 13.05 WIB.

Bahwa hasil dari wawancara dengan data yang didapatkan, para Notaris/PPAT Kabupaten Malang tersebut juga memberikan arahan proses tahapan yang sama dengan proses tahapan yang sudah disebutkan sebelumnya, bahwa pembagian suatu harta warisan menjadi hak individu para ahli waris, bisa dilakukan setelah para ahli waris melakukan suatu proses balik nama waris terlebih dahulu, yang dilanjutkan dengan proses pembagian hak dalam APHB.³

Dengan kata lain, Notaris/PPAT Kabupaten Malang tersebut tidak pernah membuat suatu akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP seperti yang dinyatakan pada Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaan dari Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997, dengan suatu alasan bahwa, proses tahapan balik nama waris dengan pembagian hak dalam APHB itulah yang sesuai dengan kebijakan yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan suatu kegiatan pendaftaran tanah, hal tersebut dibuktikan dengan contoh akta dibawah ini:

PEJABAT UMUM	AKTA	NOMOR dan TANGGAL	LOKASI
PPAT Dian Trisnawan, S.H., M.Kn.	APHB	No. 236/2019 dibuat tanggal 10 Desember 2019	Desa Tanjungtirto, Kec. Singosari, Kab. Malang
PPAT Prima Cipta Budi Santoso, S.H.	APHB	No. 49/2020 dibuat tanggal 24 Maret 2020	Desa Tanjungtirto, Kec. Singosari, Kab. Malang

³ Hasil dari wawancara dengan para Notaris/PPAT Kabupaten Malang

PPAT Suprpto Subowo, S.H	APHB	Nomor dan tanggal akta tidak diberitahukan	Desa Jatikerto, Kec. Kromengan, Kab. Malang
PPATS (Camat), atas permintaan yang bersangkutan, nama Camat tidak disebutkan	APHB	Nomor dan tanggal akta tidak diberitahukan	Dusun Karangsono, Kec. Pakisaji, Kab. Malang
PPATS (Camat), atas permintaan yang bersangkutan, nama Camat tidak disebutkan	APHB	Nomor dan tanggal akta tidak diberitahukan	Dusun Lowoksono, Kec. Pakis, Kab. Malang

Tabel III
Contoh APHB yang digunakan oleh PPAT dan PPATS di Kabupaten Malang

Untuk mengetahui secara langsung bagaimana proses pelaksanaan permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka sebelum melakukan wawancara, penulis pada awalnya melakukan semacam konsultasi kepada petugas di bagian loket pelayanan dengan cara menempatkan diri penulis layaknya kuasa dari pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Dari konsultasi tersebut, secara sederhana penulis bisa menyimpulkan bahwa, petugas di bagian loket pelayanan sudah mengarahkan proses pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai objek harta warisan atau harta peninggalan dengan APHB, yang harus terlebih dahulu dijadikan pemilikan hak bersama para ahli waris, yang sama seperti apa yang sudah didengar oleh penulis sebelumnya.

Bahkan bisa dikatakan, bahwa petugas di bagian loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, kurang mengetahui tentang adanya akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang dibuat dihadapan Notaris

sebagai dasar bukti pembagian harta warisan atau harta peninggalan, yang dilampirkan pada saat dilakukan permohonan pendaftaran hak karena pewarisan ke Kantor Pertanahan.

Wawancara selanjutnya dilakukan dengan Bapak Rohmadi selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan (H2P) di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan bagi tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) kendatipun sebenarnya sudah ada pembagian hak didalamnya, wajib dilakukan dengan 2 (dua) kali proses tahapan yaitu:⁴

1) Proses balik nama waris

Terlebih dahulu dilakukan proses balik nama terhadap harta warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dari atas nama pewaris ke atas nama para ahli waris, dengan pertimbangan bahwa, harta warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut sebelumnya sudah terdaftar atas nama pewaris, dan setiap perubahannya wajib dilakukan pendaftaran lagi.

2) Proses pembagian hak bersama kepada siapa yang ditunjuk sebagai penerima hak yang dituangkan dalam akta PPAT yaitu APHB.

Tentang bagaimana proses tahapan yang harus dilakukan bagi tanah yang belum terdaftar, beliau menjelaskan bagi objek suatu peralihan hak karena pewarisan, “sebenarnya bisa” dilakukan dengan 1 (satu) kali proses atau

⁴ Wawancara dengan Bapak Rohmadi, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan (H2P) Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 14 September 2020, pukul 10.37 WIB

tahapan, dengan dasar lampiran akta pembagian waris baik di bawah tangan atau akta Notaris pada saat dilakukan permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, karena hak atas tanah dari harta warisan atau harta peninggalan tersebut merupakan pengakuan hak, akan tetapi pada kenyataannya lampiran akta pembagian waris baik di bawah tangan atau akta Notaris tersebut dalam kurun waktu 8 (delapan) tahun kebelakang tidak pernah diajukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan yang dijumpai penulis untuk pembagian hak waris bagi tanah yang belum terdaftar hanyalah APHB yang kebanyakan dibuat dihadapan Camat sebagai PPATS.

Guna mendapatkan kesimpulan yang lebih objektif, maka penulis akan memberikan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai bukti penggunaan akta yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkait pendaftaran hak karena pewarisan, baik yang sudah dilakukannya suatu pembagian hak terlebih dahulu, ataupun yang masih belum terjadi suatu pembagian hak pada saat dimohonkan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Data diakses dari situs website KKP oleh Operator Aplikasi Komputer yang mempunyai suatu hak akses, yang digambarkan dalam tabel sebagai berikut:

TAHUN	PERALIHAN dan AKTA	BULAN											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2013	Balik Nama Waris	26	36	35	35	45	34	47	28	44	60	45	43

	APHB	0	9	4	6	0	0	3	1	5	3	1	5
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014	Balik Nama Waris	42	46	46	47	15	82	35	34	66	43	45	67
	APHB	3	2	2	0	1	2	1	3	2	3	0	1
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015	Balik Nama Waris	50	54	52	35	38	52	49	38	65	58	39	78
	APHB	0	0	1	0	4	5	0	2	2	0	1	5
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	Balik Nama Waris	31	33	33	32	47	52	20	35	24	32	57	38
	APHB	0	0	2	3	7	1	0	0	1	3	4	2
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017	Balik Nama Waris	22	53	47	40	59	30	30	35	58	40	44	41
	APHB	0	1	0	1	1	1	0	0	0	1	1	0
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2018	Balik Nama Waris	28	33	41	29	43	40	42	88	66	60	50	52
	APHB	2	0	0	0	1	0	2	1	2	2	0	3
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	Balik Nama Waris	40	32	84	45	77	33	63	68	60	86	44	71
	APHB	0	1	1	1	0	0	3	2	2	4	1	2
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	Balik Nama Waris	54	47	64	18	22	38	37	33	98	49	82	77
	APHB	0	1	3	0	0	0	1	0	4	0	0	0
	Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabel IV
Perbandingan Penggunaan APHB Dengan Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP

Keterangan:

- *Bulan:*
Angka 1-12, mewakili bulan Januari sampai dengan bulan Desember
- *Tahun:*
Tahun penyelesaian suatu berkas
- *Peralihan dan Akta:*
Tujuan dari proses tahapan dan akta yang digunakan sebagai lampiran pada saat dilakukannya suatu permohonan pendaftaran hak karena pewarisan, dimana:
 - ❖ *Balik Nama Waris*
Balik nama harta warisan suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pewaris kepada para ahli waris
 - ❖ *APHB*
Akta yang digunakan dalam proses pembagian harta warisan setelah proses balik nama waris
 - ❖ *Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP*

- Akta yang dilampirkan pada saat melakukan pendaftaran hak karena pewarisan sebagai bukti adanya kesepakatan dari para ahli waris untuk membagi harta warisan*
- *Kolom dalam Balik Nama Waris, APHB, Akta Pembagian Waris/APHW/AP2HP: Jumlah yang mewakili setiap bulan dalam tahun tertentu*

Data dalam Tabel IV di atas, pada bentuk aslinya tidak terinci seperti yang terlihat dan mulai tercatat sejak tahun 2013. Data asli dengan tipe Microsoft Excel dari Daftar Penyelesaian Pekerjaan (DI208) yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkait permohonan peralihan hak karena pewarisan hanya dibagi dalam bentuk sebagai berikut: ⁵

- Peralihan Hak – Pewarisan

Yang dimaksud pewarisan di sini adalah balik nama waris, dengan mengubah data yuridis suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari atas nama pewaris kepada seluruh ahli waris, tanpa disertai dengan adanya suatu pembagian hak.

- Peralihan Hak -- Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama yang dimaksud adalah, membagi pemilikan hak bersama suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dituangkan dalam suatu APHB. Di dalam format aslinya, tidak diberikan rincian dari mana asal suatu pembagian hak bersama tersebut, yang bisa dikatakan bahwa data dalam suatu pembagian hak bersama, berasal dari suatu peristiwa hukum ataupun perbuatan hukum seperti pewarisan, pembelian bersama dan lain sebagainya yang

⁵ Data diberikan oleh Staf Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 22 Desember 2020, pukul 10.15 WIB

bercampur menjadi satu data dalam Daftar Penyelesaian Pekerjaan (DI208).

Untuk mengetahui data dari Peralihan Hak -- Pembagian Hak Bersama berasal dari adanya suatu pewarisan, maka dalam nomor berkas dari pembagian hak bersama yang sudah terselesaikan tersebut, dilakukan pencarian nomor hak, yang dilanjutkan dengan memasukkan nomor hak tersebut di halaman dokumen pada situs website KKP untuk mengetahui informasi yang salah satunya berisi tentang riwayat asal dari adanya suatu pembagian hak bersama.⁶ Dari metode tersebut didapatkan data rata-rata dari APHB yang dilakukan setiap bulannya dari tahun 2013 sampai 2020.

Akan tetapi dengan memperhatikan efisiensi waktu, maka data dari Peralihan Hak -- Pembagian Hak Bersama yang dilakukan penelusuran hanya sekitar kurang lebih 80% (delapan puluh persen) dari keseluruhan data.

Yang jelas bisa dipastikan, bahwa untuk data Peralihan Hak – Pewarisan dalam halaman informasi dari situs website KKP, tidak pernah disertakan suatu akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai lampiran dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, hal tersebut merupakan bukti bahwa akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP tidak pernah dipergunakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Karena seperti yang sudah dikatakan sebelumnya, bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sudah mengarahkan pembagian harta warisan

⁶ Wawancara dengan Operator Aplikasi Komputer Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, sistem dalam KKP2.atrbpn.go.id, diakses dan diberikan tanggal 29 Desember 2020, pukul 09.30 WIB

atau harta peninggalan dengan proses tahapan yang pada akhirnya menggunakan APHB dalam pembagian haknya. Sedangkan data dari Peralihan Hak – Pembagian Hak Bersama, jelas terdapat lampiran APHB dalam halaman informasi yang ditampilkan dalam website KKP tersebut.

Bahwa sebenarnya Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 yang mengatur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan telah memberikan kemudahan bagi pemohon peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan situasi atau keinginan yang mungkin suatu saat dikehendaki oleh pemohon peralihan hak karena pewarisan.

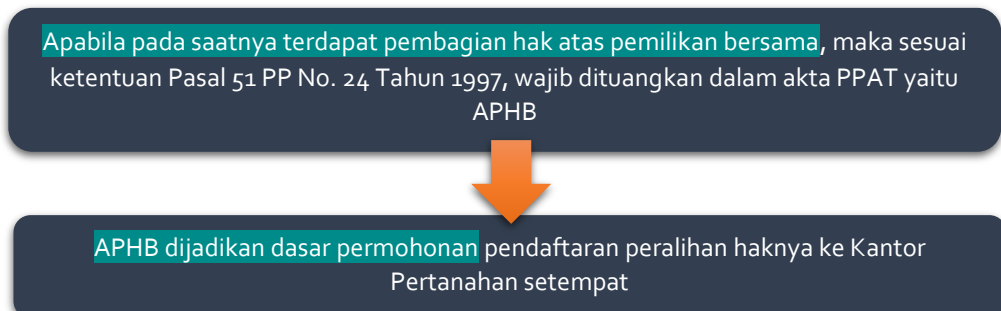
Tapi dikarenakan adanya “suatu proses yang diarahkan” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, untuk menjadikan harta warisan atau harta peninggalan suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi suatu pemilikan hak bersama, atau dibalik nama waris dengan atas nama semua ahli waris terlebih dahulu, maka tidak ada pilihan lain bagi pemohon selain menggunakan APHB sebagai akta yang membuktikan adanya pembagian hak bersama tersebut, juga karena tidak mungkin untuk membagi suatu hak bersama atas nama para ahli waris dengan menggunakan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP, kecuali harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut masih atas nama pewaris.

Jika proses dari Pasal 42 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 digambarkan, maka terdapat dua tahapan proses yang harus dilalui:

- Proses Pertama

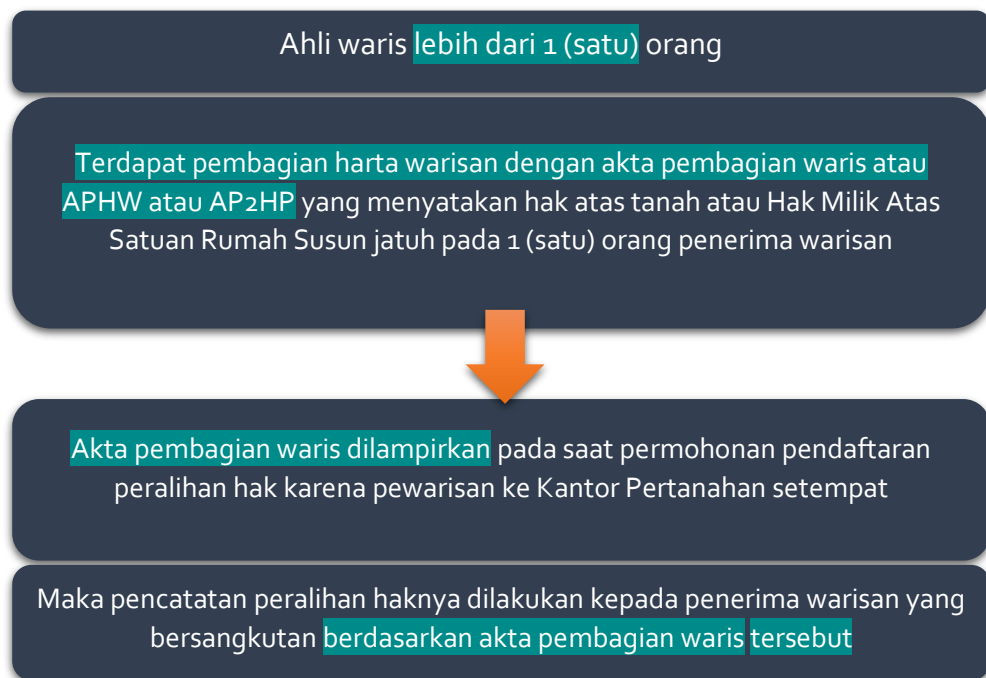


- Proses Kedua



Gambar II
Proses Tahapan Pertama Dan kedua Dari Pasal 42 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997

Dan proses dari Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 digambarkan:



Gambar III
Proses Tahapan Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997

Merupakan otoritas bagi pemohon sendiri, untuk melakukan suatu kesepakatan dalam membagi harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut kepada satu ahli waris saja atau hanya kepada beberapa ahli waris tertentu. Jadi tidak harus dijadikan pemilikan hak bersama para ahli waris terlebih dahulu dengan suatu proses balik nama waris. Karena itu di dalam Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 diberikan suatu sarana untuk memilihnya, yang salah satunya

adalah dengan mempergunakan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP pada saat harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut masih tertulis atas nama pewaris.

Kenyataannya dengan “proses yang diarahkan” oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk menjadikan harta warisan atau harta peninggalan akan suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi suatu pemilikan hak bersama atas semua ahli waris terlebih dahulu, walaupun sebelumnya sudah ada kesepakatan para ahli waris untuk melakukan pembagian hak, membawa akibat tidak ada kepastian hukum bagi pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan menyangkut proses tahapan yang harus dilakukan, dengan imbasnya pemohon dipungut PPh, BPHTB dan PNPB 2 (dua) kali, padahal tidak harus demikian, dimana proses tahapannya harus disesuaikan dengan keinginan yang menjadi kesepakatan dari para ahli waris itu sendiri.

Dalam aplikasinya, ketika apa yang sudah dinyatakan oleh Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka patut dipertanyakan mengenai tingkat suatu kesadaran hukum, bukankah salah satu unsur yang penting bagi terlaksananya hukum adalah adanya kesadaran hukum untuk menjamin penegakan, pelayanan dan kepastian hukum dengan membedakan antara yang seyogyanya dilakukan dan tidak seyogyanya

dilakukan, mana yang seharusnya menggunakan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP dan mana yang seharusnya menggunakan APHB.

Bila dihubungkan dengan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, efektivitas Pasal 111 Ayat (4) dan Ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tergantung dari unsur-unsur yang saling terkait dan berhubungan, yaitu:

- 1) Struktur Hukum (Legal Structure) sebagai pelaksana dari peraturan perundang-undangan tersebut, dimana dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang dituntut harus kredibel atau dapat dipercaya untuk melaksanakan Pasal 111 Ayat (4) dan Ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dengan benar dan kompeten. Pada praktiknya akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP dalam bentuknya di bawah tangan atau Notariil tidak pernah digunakan dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Mengapa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkesan seperti memaksakan semua proses tahapannya dengan APHB, yang menimbulkan pertanyaan mengenai kredibilitas dan kompetensi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
- 2) Substansi Hukum (Legal Substance) sebagai penentu bisa tidaknya hukum terlaksana, yang meliputi Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 memberikan kemudahan bagi pemohon peralihan hak karena pewarisan sesuai dengan situasi atau keinginan yang mungkin suatu saat dikehendaki oleh pemohon peralihan hak karena pewarisan, Akan tetapi sangat disayangkan, baik dari PP No 24 Tahun 1997

dengan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 kurang banyak memberikan suatu penjelasan mengenai akta pembagian waris itu sendiri, sehingga sedikit banyak menimbulkan potensi masalah yang berpengaruh dalam pelaksanaannya.

- 3) Budaya Hukum (Legal Culture) sebagai sikap terhadap hukum yang terkait dengan kesadaran hukum, yang merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum. Yang mana tolak ukur suatu efektivitas peraturan perundang-undangan, salah satunya berhubungan dengan ketaatan terhadap hukum, khususnya dalam hal ini Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, yang kedepannya diharapkan bisa tercapai dari pemahaman bahwa, apa yang diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 mengenai persyaratan dan proses tahapan yang sudah ditentukan terkait peralihan hak karena pewarisan, memang sudah sesuai dengan nilai-nilai yang dianut di dalam masyarakat dan harus diupayakan bersama-sama semua pihak, baik pihak Kantor Pertanahan, PPAT, Notaris maupun dari pemohon sendiri.

Secara empiris pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sudah berjalan dengan efektif, bila ditinjau dari faktanya hanya ada APHB yang bisa ditemukan. Dari semua data yang dikumpulkan penulis, dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang terdapat pembagian hak didalamnya dengan membagi hak tersebut menjadi suatu hak individu, wajib dijadikan pemilikan hak bersama para ahli waris terlebih dahulu, sesuai dengan apa yang diarahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka

jelas untuk ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dengan tanpa adanya akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP pada saat permohonan peralihan hak karena pewarisan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pastinya akan dilakukan peralihan haknya kepada para ahli waris sebagai pemilikan hak bersama, baru untuk pembagian hak selanjutnya dalam membagi pemilikan hak bersama menjadi suatu hak individu diantara para ahli waris, didaftarkan kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang berdasarkan APHB.

Hal tersebut jelas terbukti dari semua hasil data lapangan yang ditemukan memanglah demikian, hanya APHB. Dengan kata lain, pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dilakukan baik sebelum ataupun sesudah pendaftaran, semuanya pada akhirnya memakai APHB, terlebih hanya melakukan balik nama waris saja tanpa adanya suatu pembagian hak, jelas tidak membutuhkan suatu akta apapun, dan akan didaftarkan menjadi suatu kepemilikan hak bersama, sesuai Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Sedangkan pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam praktiknya jelas tidak efektif, untuk ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dengan pembagian waris yang sudah disepakati sebelumnya, tidak ditemukan adanya akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP, seperti yang terlihat pada Tabel IV.

Dengan adanya suatu proses yang diarahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk menjadikan harta warisan atau harta peninggalan

terkait suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi suatu pemilikan hak bersama para ahli waris terlebih dahulu, maka sedari awal akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP tidak pernah dipergunakan.

B. Faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB dibandingkan dengan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP

Pada akhirnya suatu kebijakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan lebih menggunakan proses tahapan dengan APHB daripada akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP terkait pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari harta warisan atau harta peninggalan, menyebabkan tidak efektifnya ayat (5) dari Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Faktor-faktor yang mempengaruhi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melakukan kebijakan tersebut, dirangkum dari hasil wawancara berikut ini:

1) PNBPN (Pendapatan Negara Bukan Pajak)

Kantor Pertanahan berpendapat, apabila untuk tanah yang terdaftar sebagai objek peralihan hak karena pewarisan dengan dasar akta pembagian waris digunakan, maka proses balik nama bersama para ahli waris tidak akan dilakukan, yang otomatis APHB juga tidak dibutuhkan

sehingga dapat menghilangkan atau mengurangi pendapatan negara khususnya PNPB.⁷

2) KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan)

Diketahui bahwa, pada sekitar tahun 2010, BPN sudah menerapkan digitalisasi data dengan perombakan atas sistem, aplikasi dan database yang perkembangannya mengarah pada suatu sistem yang terintegrasi secara online, seperti database yang terpusat di Kantor Pusat BPN.⁸

Terdapat 2 (dua) pihak dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dimana terdapat pihak yang menyampaikan bahwa sistem dalam KKP kurang mendukung data yang berhubungan dengan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP pada saat melakukan input data pada sistem tersebut, dan lebih mendukung data yang berhubungan dengan APHB.⁹

Sementara di pihak lain menyangkal sistem dalam KKP kurang mendukung data yang berhubungan dengan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP, dengan beralasan bahwa hal tersebut tidak ada hubungannya dengan sistem KKP, dan lebih cenderung kepada suatu pengambilan kebijakan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.¹⁰

⁷ Wawancara dengan Bapak Rohmadi, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan (H2P) Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 14 September 2020, pukul 10.37 WIB

⁸ Dhany Wicaksono, Karya Akhir, *"Evaluasi Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan: Studi Kasus Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia"*, Jakarta: UI, 2016, hlm 2

⁹ Identitas narasumber tidak disebutkan atas permintaan yang bersangkutan

¹⁰ Identitas narasumber tidak disebutkan atas permintaan yang bersangkutan

Selain pertimbangan yang digunakan sebagai alasan kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tersebut di atas, keadaan dipersulit dengan faktor sebagai berikut:

1) Petugas Loker Pelayanan

Dari konsultasi yang dilakukan penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dapat diketahui bahwa petugas loket pelayanan mengarahkan pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dengan menggunakan dasar APHB terkait adanya pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai harta warisan atau harta peninggalan.

Bahkan seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, petugas di bagian loket pelayanan kurang mengetahui tentang adanya akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang dibuat dihadapan Notaris sebagai dasar pembagian harta warisan atau harta peninggalan, yang seharusnya selaku petugas loket pelayanan, paling tidak mengetahui mengenai akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai lampiran pendaftaran peralihan hak karena pewarisan untuk objek harta warisan berupa tanah yang belum terdaftar atau pengakuan hak, sebagaimana disebutkan dari hasil wawancara sebelumnya dengan Bapak Rohmadi.

Faktor-faktor dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang juga ikut berpengaruh dalam memilih APHB sebagai bukti pembagian hak, kendatipun harta warisan atau harta peninggalan masih tertulis atas nama pewaris.

Sebelumnya sudah disampaikan, mengenai Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, sama dengan apa yang dimaksud penulis pada penelitian ini, bahwa pihak Notaris sebagai salah satu narasumber pada penelitian ini, merangkap jabatan sebagai seorang PPAT.

Untuk pihak Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pembagian waris dan APHB, pada praktiknya terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, seakan-akan tidak mempunyai pilihan lain selain menyerahkan prosesnya sesuai dengan arahan dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, agar berkas pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dengan suatu pembagian yang diajukannya bisa segera diproses.

Yang dimaksud penulis dengan “demi kelancaran berkas”, lebih kepada berubahnya dari posisi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP, ke posisi PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat APHB. Dalam artian, demi diprosesnya suatu pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari harta warisan atau harta peninggalan yang sesuai dengan kebijakan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka seorang Notaris tinggal mengubah posisinya sebagai seorang PPAT, dan tidak harus memperjuangkan eksistensi dari akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP. Dan biasanya “demi kelancaran berkas” tersebut timbul dari pihak

pemohon yang berkepentingan,¹¹ akan tetapi juga tidak menutup kemungkinan terjadi sebaliknya.

Semua berimbas dengan kurangnya sosialisasi diantara Notaris sendiri terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP, serta kurangnya penyuluhan hukum kepada pemohon yang berkepentingan.

Akan tetapi perlu disadari, sosialisasi dan penyuluhan hukum yang dilakukan oleh khususnya Notaris tersebut hanya akan bertepuk sebelah tangan, apabila dalam pelaksanaannya tidak didukung dengan suatu struktur hukum yang kredibel dan kompeten, karena pada akhirnya suatu kewenangan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, kembali kepada kewenangan dari Kantor Pertanahan.

C. Upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan dari para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan untuk secara tepat dapat menerapkan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di wilayah Kantor pertanahan Kabupaten Malang

Yang dimaksud dengan upaya-upaya alternatif dalam penelitian ini adalah, upaya-upaya yang bisa ditempuh oleh para pihak khususnya di Kabupaten Malang, baik dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, PPAT, pemohon yang berkepentingan dan khususnya Notaris sebagai pemangku kepentingan, terkait permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.

¹¹ Hasil rangkuman wawancara dengan para Notaris/PPAT

1. Upaya Dari Dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

- Evaluasi PNB

Seperti yang sudah disebutkan dalam faktor-faktor yang mempengaruhi sebelumnya, bahwa alasan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak mempergunakan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai dasar pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam permohonan pendaftaran hak karena pewarisan, dikarenakan akta tersebut akan memangkas proses tahapan hanya menjadi 1 (satu) kali pendaftaran, yang berpotensi untuk mengurangi atau menghilangkan pendapatan yang bisa dipungut baik PPh, BPHTB dan khususnya PNB yang berlaku pada BPN.

Kebijakan yang dipilih Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tersebut, menimbulkan “image” yang kurang baik di masyarakat, terkesan tindakan tersebut berhubungan dengan aspek perpajakan yang seperti dipaksakan.¹²

Tarif PNB yang dimaksud wajib dibayar, yang dalam hal ini oleh pemohon peralihan hak karena pewarisan apabila, pungutan tersebut dipungut sesuai dengan proses yang memang sudah menjadi kesepakatan para ahli waris itu sendiri, dalam artian PNB dipungut sesuai dengan permohonan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan, apabila para ahli waris pada saat melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sepakat hanya melakukan balik nama

¹² Hasil wawancara dengan para narasumber

waris saja, maka PNBPN hanya dipungut untuk keperluan peralihan hak tersebut, dan selanjutnya apabila pada saatnya para ahli waris sepakat membagi pemilikan hak bersama tersebut menjadi hak individu dengan dasar APHB, maka proses pendaftarannya juga akan dipungut PNBPN lagi, hal tersebut tidaklah menimbulkan permasalahan, apabila memang sudah sesuai dengan proses yang telah disepakati oleh para ahli waris.

Begitu juga dengan kesepakatan para ahli waris untuk membagi harta warisan atau harta peninggalan dengan menggunakan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP, maka dalam pendaftarannya PNBPN hanya akan dipungut untuk keperluan peralihan hak tersebut saja.

Dalam praktiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mempersamakan antara ayat (4) dengan ayat (5) pada Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dengan kata lain para ahli waris tidak diperbolehkan melakukan pembagian harta warisan atau harta peninggalan, sebelum dilakukannya balik nama suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pewaris kepada seluruh ahli waris.

Padahal apabila dilihat pada penjelasan pasal demi pasal dari Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

"Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu,

pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT".

Bisa kita lihat penekanan pada kalimat “..., pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.”

Untuk itu kiranya perlu bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang melakukan suatu evaluasi mengenai kekhawatiran tersebut, karena dengan melakukan proses tahapan yang sesuai dengan peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka seharusnya tidak perlu merasa khawatir dengan tuduhan menghilangkan atau mengurangi PNBK (yang secara tidak langsung juga berdampak dengan perpajakan), karena kebijakannya mempunyai legalitas yang jelas, yang dalam hal ini berhubungan dengan penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai lampiran dalam permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

- Sistem KKP

Terkait benar adanya pengakuan dari salah satu pihak¹³ di dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang mengatakan bahwa sistem KKP yang berhubungan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengalami suatu kendala teknis, maka demi berjalannya suatu peraturan perundang-undangan, seharusnya permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan solusi yang tidak

¹³ Identitas narasumber tidak disebutkan atas permintaan yang bersangkutan

sulit, dengan dilakukannya suatu perbaikan-perbaikan dalam sistem KKP tersebut, maka kendala yang menghambat akan segera bisa teratasi, hal tersebut sangatlah penting mengingat bahwa salah satu fungsi dari BPN adalah melaksanakan suatu pelayanan publik.

Yang dibutuhkan hanya kemauan dari setiap Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari sebagian tugas dan fungsi BPN di daerah, untuk melaporkan setiap kendala-kendala yang dihadapi guna segera terwujud pembenahan yang diharapkan dalam kegiatan pendaftaran tanah, khususnya pendaftaran hak karena pewarisan.

- Petugas Loker Pelayanan

Demi kelancaran pelaksanaan pelayanan pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kanwil BPN diharuskan menunjuk koordinator dan petugas loket pelayanan yang mempunyai kecakapan dan kemampuan sesuai dengan kebutuhan pelayanan, yang ditetapkan secara periodik paling lama 2 (dua) tahun.¹⁴

Pada praktiknya, petugas loket pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak mengetahui perihal akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai dasar bukti pembagian harta warisan yang dilampirkan pada saat pemohon melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, baik bagi harta warisan atas tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Sebagai petugas (front office)

¹⁴ Pasal 11 Peraturan No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

yang diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat secara praktis, obyektif, efektif, prosedural dan professional, maka jelas kekurangtahuan tersebut dapat merugikan masyarakat sebagai pemohon khususnya pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Terlepas dari itu semua, kiranya perlu dikatakan bahwa yang terpenting adalah segera dilakukan pembenahan dalam upaya untuk meningkatkan kualitas dari sumber daya manusianya, yang termasuk didalamnya petugas loket pelayanan dari Kantor Pertanahan, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang dilakukan dengan secara menyeluruh baik dari aspek pengetahuan, keterampilan professional, mentalitas, sikap dan disiplin petugas.

- Sosialisasi

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

perundang-undangan yang berlaku, yang diharapkan dapat terjadi suatu sinergi pemahaman di antara pemangku kepentingan.

2. Upaya Dari Luar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

- Upaya Notaris

Dari faktor-faktor penyebab yang mengakibatkan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak berjalan dengan efektif di wilayah Kabupaten Malang, juga tidak bisa terlepas dari peran Notaris, PPAT dan pemohon sendiri sebagai pihak yang mengajukan permohonan peralihan hak karena pewarisan, untuk itu bisa dilakukan suatu upaya-upaya alternatif agar dapat menerapkan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 secara tepat, yang kedepannya diharapkan dapat berjalan dengan efektif di seluruh wilayah Indonesia, khususnya di Kabupaten Malang. Upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan, berawal dan dari khususnya Notaris.

Diperlukan suatu upaya dari Notaris untuk memperjuangkan wewenangnya dalam mensosialisasikan diantara rekan Notaris sendiri terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP.

Sosialisasi tersebut diharapkan dapat mencapai suatu kesepakatan dalam pemahaman bahwa, sebenarnya peraturan perundang-undangan telah memberikan suatu aturan yang memudahkan para pemohon pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, untuk dapat melakukan suatu pembagian atas harta warisan, dengan menuangkan kesepakatan tersebut didalam suatu akta

pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang juga merupakan salah satu kewenangan dari Notaris.

Langkah hukum praktis yang bisa dilakukan oleh seorang Notaris apabila akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang dibuat dihadapannya sebagai dasar pembagian hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun dalam pendaftaran hak karena pewarisan ditolak oleh Kantor Pertanahan, adalah dengan mengajukan keberatan (pengaduan) secara tertulis kepada Kantor Pertanahan tersebut, yang apabila surat tersebut tetap mengalami penolakan, maka bisa ditindaklanjuti dengan mengajukan surat keberatan (pengaduan) lagi, yang kali ini ditujukan kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi yang membawahnya.

Pada praktiknya, Bapak Wahyudi Suyanto,¹⁵ Notaris/PPAT di Surabaya pernah melayangkan surat keberatan (pengaduan) kepada Kantor Pertanahan Surabaya 2 (dua) pada saat akta pembagian waris secara parsial yang dibuat dihadapan beliau ditolak, didalam surat tersebut dijabarkan tentang masalah penolakan berkas yang dihadapi disertai dasar-dasar hukum terkait akta pembagian waris, agar akta autentik tersebut dapat diterima oleh Kantor Pertanahan Surabaya 2 (dua) sebagai lampiran pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, walaupun harus ditempuh dengan jalan yang cukup “alot”, karena

¹⁵ Wawancara via telpon dengan Bapak Wahyudi Suyanto, Notaris/PPAT Surabaya, 11 Agustus 2020, pukul 10.18 WIB

Notaris yang berkepentingan harus beradu argumentasi terlebih dahulu dengan pihak Kantor Pertanahan tersebut, dan pada akhirnya Kantor Pertanahan di Surabaya 2 (dua) bersedia menggunakan lampiran akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP dalam permohonan pendaftaran hak karena pewarisan.¹⁶

Cara tersebut juga bukan merupakan jaminan untuk diterimanya suatu keberatan (pengaduan) tersebut.

Seperti yang dialami oleh Bapak Mochamad Syafrizal Bashori selaku Notaris dan PPAT Kota Malang, dimana pada pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kota Malang, akta pembagian waris atau APHW yang dibuatnya tetap tidak bisa diproses walaupun beliau sudah melayangkan surat keberatan (pengaduan) kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur.¹⁷

Demi kedepannya tercapai efektivitas ayat (5) Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 yang lebih pasti di seluruh wilayah Indonesia, maka diperlukan upaya yang lebih maksimal dari pihak Notaris sebagai penegak hukum yang sesuai dengan profesinya, untuk mengupayakan suatu usulan pendapat atau rekomendasi yang bisa ditempuh lewat Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang merupakan organisasi jabatan notaris, paling tidak dari pengurus INI di daerah, bisa memberikan suatu usulan pendapat atau rekomendasi kepada

¹⁶ Wawancara via telpon dengan Bapak Wahyudi Suyanto, Notaris/PPAT Surabaya, 11 Agustus 2020, pukul 10.18 WIB

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Mochamad Syafrizal Bashori, Notaris/PPAT Kota Malang, Kecamatan Blimbing Kota Malang, 11 September 2020, pukul 13.25 WIB

Kantor Pertanahan yang dalam hal ini di wilayah Kabupaten/Kota Malang, perihal penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai dasar pembagian harta warisan atau harta peninggalan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam permohonan pendaftaran hak karena pewarisan.

Upaya alternatif ini lebih ditekankan kepada Notaris, mengingat jabatannya yang langsung bersinggungan dengan suatu akta autentik demi efektivitas dari pelaksanaan suatu peraturan perundang-undangan.

Selain itu upaya yang tidak kalah penting adalah dengan memberikan suatu penyuluhan hukum kepada masyarakat, khususnya sebagai pemohon pendaftaran hak karena pewarisan, agar masyarakat yang umumnya dianggap sebagai awam hukum, dapat mengetahui fungsi dari akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP terkait pendaftaran hak karena pewarisan, menjadi paham akan proses pendaftaran hak karena pewarisan jo Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

- Upaya PPAT

Sebenarnya peran PPAT dalam pembuatan APHB disini lebih diutamakan dari pihak Notaris yang justru mengalami kesulitan dan penolakan dalam melampirkan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang dibuat dihadapannya terkait permohonan peralihan hak karena pewarisan. Dan dalam hal ini, sebenarnya PPAT juga tidak

mempunyai suatu alasan untuk mengajukan surat keberatan (pengaduan) kepada Kantor Pertanahan ataupun Kantor Wilayah BPN.

Bahwa demi penegakan dan kepastian hukum serta untuk tercapainya efektivitas suatu peraturan perundang-undangan, seorang PPAT melalui Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dapat menyampaikan aspirasinya kepada Kantor Pertanahan khususnya Kabupaten Malang terkait proses tahapan dalam permohonan peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait hal tersebut, pemohon yang berkepentingan dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, juga bisa berperan serta dalam mengefektifkan ayat (5) dari Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dengan cara aktif dalam meningkatkan pengetahuannya masing-masing terkait permohonan yang akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, seperti mencari tahu peraturan perundang-undangan yang mengatur, “googling di internet” ataupun cara-cara lainnya, agar pemohon sendiri juga sadar akan ketentuan dan aturan yang menjadi dasar dari permohonan yang akan mereka lakukan khususnya terkait permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Dengan bertambahnya pengangkatan topik-topik yang berkaitan dengan penggunaan akta pembagian waris atau APhW atau AP2HP sebagai bukti adanya pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun sebagai lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan baik didalam suatu jurnal atau buku, akan menambah cepat “viralnya” permasalahan tersebut, yang akan menyita perhatian pihak Kantor Pertanahan, baik di Kabupaten Malang ataupun di seluruh Indonesia untuk segera mengajukan evaluasi kebijakan terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai bukti adanya pembagian hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan.

Penekanan atas penegakkan hukumnya, wajib berjalan beriringan dengan pembenahan dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, karena bagaimanapun juga, untuk terwujudnya suatu pelaksanaan peraturan perundang-undangan seperti yang dicita-citakan, suatu sistem hukum haruslah berjalan bersama-sama, dalam artian selain upaya-upaya yang bisa dilakukan atas ketidakefektifan pelaksanaan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di Kabupaten Malang, penulis juga berharap agar upaya-upaya tersebut juga dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, agar pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak hanya bisa berjalan efektif di Kabupaten Malang saja, akan tetapi juga berjalan efektif di seluruh wilayah Indonesia.

Untuk itu, guna memperkuat posisi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, maka

sudah sepatutnya dilakukan pembenahan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan “adil” menyinggung posisi Notaris dalam materi muatan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sesuai porsi dari akta pembagian waris itu sendiri.

Terlebih lagi dari hasil penelitian yang dilakukan Andria Luhur Prakoso di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, ditemukan adanya ketidaksinkronan antara Pasal 37 ayat (1) dengan Pasal 42 didalam PP No. 24 Tahun 1997 itu sendiri, dimana pada Pasal 37 ayat (1) dinyatakan bahwa semua peralihan hak kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸ Kendatipun dari penjelasan pasal demi pasal pada Pasal 37 ayat (1) tersebut tertulis “cukup jelas”, namun pada akhirnya malah menimbulkan kerancuan terkait pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, karena pada Pasal 37 ayat (1) tersebut seolah-olah hanya menetapkan PPAT dan Pejabat Lelang saja yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta sebagai bukti adanya suatu peralihan hak.

Kiranya tidak berlebihan apabila pada Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 42 dari PP No. 24 Tahun 1997 tersebut diajukan suatu permohonan revisi atau *judicial review* yang merupakan suatu pengujian peraturan perundang-

¹⁸ Andria Luhur Prakoso, "Surat Tanda Bukti Hak Waris Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo" The 2nd University Research Coloquium 2015, 2015, hlm 188

undangan di bawah UU terhadap UU yang merupakan kewenangan dari lembaga yudikatif, yang dalam hal ini dilakukan oleh Mahkamah Agung (MA), sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Kalaupun pembenahan dan penyempurnaan tersebut belum bisa dilaksanakan, maka petunjuk atau acuan sebagai suatu substansi hukum yang dikeluarkan oleh BPN dipandang sebagai kebutuhan yang sudah sangat urgen, agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda-beda di antara Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia. Petunjuk tersebut lazimnya berupa Surat Edaran Kepala BPN yang ditujukan kepada seluruh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar dipatuhi dan dilaksanakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP pada permohonan pendaftaran hak karena pewarisan, untuk menimbulkan kepastian hukum bagi masyarakat sebagai pemohon.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sudah berjalan dengan efektif di Kabupaten Malang, akan tetapi sebaliknya, pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak bisa berjalan dengan efektif disebabkan oleh adanya suatu kebijakan atas proses tahapan yang sudah diarahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB daripada akta pembagian waris terdiri dari faktor dari dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, seperti kebijakan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang mewajibkan penggunaan APHB dengan pertimbangan alasan kekhawatiran menghilangkan PNBPN, dan adanya kendala teknis sistem KKP, yang juga dipersulit dengan keberadaan petugas loket pelayanan yang kurang kompeten terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP. Selain itu juga terdapat faktor dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, seperti lebih memprioritaskan kelancaran berkas dari jaminan kepastian hukum, kurangnya sosialisasi diantara Notaris dan kurangnya penyuluhan hukum terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP dalam permohonan pendaftaran hak karena pewarisan.
3. Upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan oleh para pihak dapat dilakukan baik dari dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang seperti evaluasi terkait PNBPN, pembenahan sistem KKP, peningkatan SDM dan sosialisasi dalam kegiatan pendaftaran tanah khususnya pendaftaran peralihan hak karena

pewarisan. Selain itu juga bisa dilakukan suatu upaya-upaya alternatif dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang seperti diantaranya sosialisasi, penyuluhan hukum dan rekomendasi yang dilakukan oleh Notaris, PPAT dan pemohon yang berkepentingan. Serta juga penting perlu diadakan langkah terkait pembenahan dalam peraturan perundang-undangan.

SARAN

1. Untuk segera menciptakan keseragaman, diharapkan BPN segera mengeluarkan Surat Edaran yang ditujukan kepada seluruh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar dipatuhi dan dilaksanakan, terkait pelaksanaan peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
2. PPAT dan khususnya Notaris sebagai salah satu unsur penegak hukum, harus memprioritaskan kepentingan jaminan kepastian hukum di atas kepentingan pribadi.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Andria Luhur Prakoso, Surat Tanda Bukti Hak Waris Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo, The 2nd University Research Coloquium 2015, 2015
- Dhany Wicaksono, Karya Akhir, "Evaluasi Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan: Studi Kasus Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia", Jakarta: UI, 2016
- Habib Adjie, "Prinsip Kehati-hatian & Tindakan Pencegahan utk Menghindari Jeratan Pidana NOTARIS/PPAT dlm Praktik", <https://www.youtube.com/watch?v=jtviTM0-N9g>, diakses pada 21 Juni 2020, pukul 19.30
- Wikipedia, https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Malang, diakses pada hari Minggu tanggal 13 September 2020 pukul 12.13 WIB