

## PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA DALAM PERALIHAN TANAH KARENA PEWARISAN DI KOTA BUKITTINGGI\*

\***Beatrix Benni<sup>1</sup>, Kurniawarman<sup>2</sup> Anisa Rahman<sup>3</sup>**

Ikatan Notaris Indonesia, Padang<sup>1</sup>

\* e-mail: beatrixbenni@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Andalas<sup>2</sup>

e-mail: kurniawarman@gmail.com

Magister Kenotariatan Universitas Andalas<sup>3</sup>

e-mail: anisarhman@gmail.com

### *Abstract*

*The analysis of Article 51 PP 24/1997 explains the registration of the transfer of rights as yet there is no inheritance distribution, so that the inheritance is still in joint ownership, when the right holders agree to share their rights into the rights of each right holder then inheritance based on a joint rights deed made by PPAT. Article 111 paragraph (4) and paragraph 5 PMNA / KBN 3/1997 explain that at the time of registration of the transfer of rights if the heirs agree to give rights to inherited land to one person, it can be proven by deed of deed in the form of deed Notary or in the form deed under the hand. Implementation in Bukittinggi, registration of the transfer of rights cannot use the deed of distribution of inheritance which is carried out in conjunction with the process of inheritance but must be based on the deed of distribution of joint rights made by PPAT. The research issue raised in this article is to find out how the drafting of sharing of joint rights in the transfer of land due to inheritance? how is the distribution of inheritance to land as a joint asset in the family? The approach used by researchers is an Empirical Juridical approach. The results showed that the sharing of shared rights was made with a joint deed of rights distribution by PPAT with due observance to the provisions of Article 51 of Government Regulation Number 24 of 1997. Distribution of inheritance to land as shared assets in the family in the city of Bukittinggi was based on an agreement between the heirs to give up their rights - however, as to who the heirs are entitled to, the land is based on the Civil Code applicable to the testator.*

**Keywords:** Deed; Joint Rights; Land Transition; Pewarisan; Bukittinggi.

### *Abstrak*

Analisis dari Pasal 51 PP 24/1997 menjelaskan pendaftaran peralihan hak belum ada pembagian warisan, sehingga warisan tersebut masih di dalam pemilikan bersama, pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT. Pasal 111 ayat (4) dan ayat 5 PMNA/KBN 3/1997 dijelaskan bahwa pada saat pendaftaran peralihan hak apabila para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah warisan kepada satu orang maka dapat dibuktikan dengan akta pembagian waris dalam bentuk akta Notaris atau dalam bentuk akta di bawah tangan. Pelaksanaannya di Bukittinggi, pendaftaran peralihan hak tidak bisa menggunakan akta pembagian waris yang dilakukan bersamaan dengan proses turun waris akan tetapi harus berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT. Isu penelitian yang diangkat dalam artikel ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan tanah karena pewarisan? bagaimana pembagian waris atas tanah sebagai harta bersama dalam keluarga? Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan Yuridis Empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembagian hak bersama dibuat dengan akta

---

\* Naskah diterima: 25 Juli 2019, direvisi: 15 Agustus 2019, disetujui untuk terbit: 30 September 2019  
Doi: 10.3376/jch.v5i1.175

pembagian hak bersama oleh PPAT dengan memperhatikan ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pembagian waris atas tanah sebagai harta bersama dalam keluarga di kota Bukittinggi didasarkan atas kesepakatan antara para ahli waris untuk melepaskan haknya masing-masing akan tetapi mengenai siapa saja ahli waris yang berhak atas tanah tersebut didasarkan atas hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

**Kata Kunci:** *Akta, Hak Bersama, Peralihan Tanah, Pewarisan, Bukittinggi.*

## **PENDAHULUAN**

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa kepemilikan hak atas tanah disebabkan adanya peralihan hak dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum merupakan suatu tindakan yang dikehendaki oleh para pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat (Bella Audina, 2018). Sedangkan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum merupakan suatu peristiwa yang terjadi karena meninggalnya seseorang sehingga harta yang ditinggalkan beralih kepada ahli waris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan agar ahli waris mendapat kepastian hukum terkait penguasaan hak (Idham: 2019) meskipun sebenarnya pada saat meninggalnya seseorang maka secara otomatis harta yang ditinggalkannya telah beralih kepada ahli waris. Mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris diperlukan surat keterangan waris (Laurensius Arliman S: 2016). Berdasarkan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Pendaftaran peralihan hak atas karena pewarisan dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian atas pemegang hak, kepastian mengenai letak dan batas-batas bidang tanah yang dikuasai oleh pemegang hak.

Beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Kepemilikan bersama atas suatu benda adalah keadaan terhadap satu hak kebendaan dipunyai oleh dua orang atau lebih. Kepemilikan bersama ini terdiri dari kepemilikan bersama yang bebas dan kepemilikan bersama yang terikat. Kepemilikan bersama yang bebas adalah kepemilikan bersama dimana peserta hanya terikat oleh hal, bahwa mereka adalah pemilik bersama. Pemilikan bersama terjadi karena sebatas hubungan antara pemegang hak dengan suatu benda. Kepemilikan bersama yang terikat adalah kepemilikan bersama yang berupa salah satu akibat dari ikatan hukum yang ada diantara para pemegang hak bersama. Pemilikan bersama terjadi karena akibat dan adanya hubungan hukum antara mereka yang mempunyai hak bersama tersebut. Yang termasuk kepemilikan bersama terikat adalah terhadap segala benda-benda yang termasuk dalam persekutuan antara dua orang atau lebih, misalnya warisan yang belum terbagi (Tatik Arjiati, Lathifah Hanim: 2007).

Pasal 111 ayat 4 dan ayat 5 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pada saat pendaftaran peralihan hak apabila para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah warisan kepada 1 (satu) orang maka dapat dibuktikan dengan akta pembagian waris dalam bentuk akta Notaris atau dalam bentuk akta di bawah tangan. Sedangkan apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya belum ada pembagian warisan sehingga warisan tersebut dalam pemilikan bersama dan kemudian pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas isu yang relevan dengan artikel ini yaitu penelitian Tatik Arjiati, Lathifah Hanim yang meneliti tentang Peran Notaris/Pejabat Pembuat Akata Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah Dan Bangunan, yang diterbitkan dalam Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 1, 2017. Atas hal tersebut penelitian ini jauh berbeda dengan artikel yang akan penulis teliti.

Penelitian ini akan membahas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak kepada salah satu ahli waris di Kota Bukittinggi berdasarkan akta pembagian warisan yang dibuat oleh Notaris atau akta

di bawah tangan yang dilakukan secara sekaligus ketika dilakukannya proses turun waris tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan dengan turun waris terlebih dahulu atas nama seluruh ahli waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama. Setelah itu ketika para pemegang hak tersebut ingin membagi hak tersebut kepada salah satu atau beberapa orang maka dilakukan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT.

Akta pembagian hak bersama dibuat sebagai bukti kesepakatan bersama mengenai pembagian hak atas tanah. Namun demikian pembuatan akta pembagian hak bersama berdasarkan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2015/PN.Bkt dapat menimbulkan sengketa di antara para ahli waris apabila pembagian hak bersama tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris seperti yang terjadi di Kota Bukittinggi. Dalam hal ini terkait pembagian waris tanah hak milik yang merupakan harta bersama dalam keluarga. Harta warisan tersebut merupakan peninggalan kedua orang tua dari para ahli waris selama perkawinan yang diperoleh dari pembelian tanah semasa hidupnya. Oleh karena itu, untuk membagi hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris maka dibuat akta pembagian hak bersama. Akan tetapi pembuatan akta pembagian hak bersama tersebut dalam pelaksanaannya tidak mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Hal tersebut disebabkan tidak dicantumkan namanya pada proses turun

waris berdasarkan surat keterangan waris sehingga pada saat dilakukan pembagian hak bersama salah satu pemegang hak tidak diikutsertakan yang mengakibatkan pemegang hak tersebut tidak mendapatkan bagiannya.

## **METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian yang mengkaji norma hukum yang berlaku dengan fakta yang terjadi di lapangan (Laurensius Arliman S: 2018). Pendekatan masalah dari penelitian ini adalah pengkajian pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau memaparkan dan menjelaskan objek penelitian pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan tanah karena pewarisan untuk golongan Bumiputera secara lengkap, jelas dan secara objektif yang berkaitan dengan judul dan permasalahan dalam penelitian. Dalam penelitian ini teknik/metode yang digunakan penulis dalam pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan wawancara. Jenis data yang digunakan yaitu data primer, data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Lokasi Penelitian di Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi, Kantor Notaris/PPAT Kota Bukittinggi. Bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukittinggi**

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia maka sejak itulah beralihnya hak atas tanah pewaris kepada ahli waris sebagai pemegang hak yang baru (Jasmir: 2018). Terkait siapa saja yang berhak menjadi ahli waris ditentukan oleh hukum perdata yang berlaku bagi pewarisnya itu hukum waris Adat, hukum waris KUHPperdata, atau hukum waris Islam (Laurensius Arliman S: 2018). Dalam prakteknya seorang ahli waris tidak dapat dengan langsung secara otomatis menguasai dan melakukan balik nama harta warisan yang menjadi haknya dengan terbukanya pewarisan yaitu dengan meninggalnya pewaris, melainkan untuk dapat melakukan tindakan hukum terhadap apa yang telah menjadi haknya tersebut harus dilengkapi dengan adanya surat keterangan hak waris.

Surat keterangan waris menjadi bukti bahwa adanya peralihan hak atas harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris sesuai dengan jumlah ahli waris yang ada. Berdasarkan Pasal 111 ayat (1) huruf c PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu dapat berupa a) wasiat dari pewaris, b) putusan pengadilan, c) penetapan hakim/Ketua

Pengadilan, d) bagi warga negara Indonesia penduduk asli yaitu berupa surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, e) bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa yaitu berupa surat keterangan hak mewaris dari Notaris, f) bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya yaitu berupa surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan. Dalam hal ini penulis menjelaskan peralihan hak atas tanah karena pewarisan untuk golongan Bumiputera (Melisa Ongkowijoyo: 2018).

Berikut persyaratan dalam pembuatan surat keterangan waris untuk golongan Bumiputera berdasarkan wawancara dengan Fatma Devi, Notaris/PPAT Kota Bukittinggi: a) Para ahli waris membawa surat pengantar dari RT/RW ke kantor Lurah; b) Surat kematian dari Lurah; c) Fotokopi Kartu Keluarga (KK); d) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) seluruh ahli waris; e) Bukti pelunasan Pajak Bumi Bangunan (PBB); dan e) Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris/bukti kepemilikan tanah yang akan diwariskan.

Proses peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara balik nama terhadap sertifikat hak atas yang awal mulanya atas nama pewaris menjadi atas nama para ahli waris dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Surat permohonan; b) Surat keterangan waris; c) Surat kematian pewaris dari Lurah

tempat tinggal waktu pewaris meninggal dunia; d) Kartu identitas/fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) ahli waris atau pemegang hah; e) Fotokopi Kartu Keluarga (KK); f) Surat kuasa tertulis apabila yang mengajukan bukan ahli waris yang bersangkutan; g) Sertifikat asli; h) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB); dan i) Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan wawancara dengan Cahaya Masita, Notaris/PPAT Kota Bukittinggi, peralihan hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum berupa kematian sehingga mengakibatkan adanya pewarisan maka tidak dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan tanah tersebut. Hal ini dikarenakan warisan bukan objek dari PPh. Ahli waris membuktikan dengan adanya Surat Keterangan Bebas (SKB) pajak penghasilan dari Kantor Pajak Pratama. Untuk itu ahli waris mengajukan permohonan surat keterangan bebas pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah diajukan ahli waris ke Kantor Pajak Pratama. Ketentuan terkait surat keterangan bebas pajak penghasilan atas waris berdasarkan surat edaran nomor SE-20/PJ/2015 tentang pemberian surat keterangan bebas pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan (Silvana Mukti Djayanti, 2017).

Untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dihitung berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan

oleh Dinas Keuangan Kota Bukittinggi dengan nilai jual objek tidak kena pajak (NJOPTKP) sebesar Rp. 300.000.000,00. Cara perhitungan dari BPHTB waris yaitu sebagai berikut:  $(\text{Harga Pasar} - \text{Rp. } 300.000.000,00) \times 5\%$ . Setelah semua dokumen terpenuhi maka pemohon atau ahli waris mengajukannya ke Kantor Badan Pertanahan maka akan diproses dalam jangka waktu tujuh hari dengan dibaliknamakan sertifikat atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Pelaksanaan proses balik nama dilakukan di Kantor Badan Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada.

Apabila ahli waris terdiri dari beberapa orang maka dengan dilakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama para ahli waris, tanah yang diwariskan tersebut belum bisa dialihkan oleh para ahli waris kepada pihak lain karena masih dalam kepemilikan bersama. Namun apabila para pemegang hak bersama ingin mengakhiri kepemilikan bersama dengan membagi tanah tersebut maka terlebih dahulu kesepakatan antara pemegang hak tersebut dituangkan pada akta pembagian hak bersama (Saraswati: 2015). Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat asalnya.

Apabila pemegang hak tersebut ingin memecah sertifikat, permohonan pemecahan sertifikat tanah di Bukittinggi dapat diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan tujuan dilakukan pemecahan tersebut, maka syarat dari pemecahan sertifikat menurut Syahrul kepala bagian Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT yaitu: a) Permohonan, b) Surat kuasa apabila dikuasakan, c) Sertifikat hak atas tanah asli, d) Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan e) Site plan/rencana tapak. Di pecahnya sertifikat tidak mengubah status tanah tersebut, dengan demikian statusnya tetap dalam kepemilikan bersama. Untuk mengakhiri kepemilikan bersama menjadi kepemilikan individu dengan kesepakatan para pemegang hak dapat membuat akta pembagian hak bersama.

Leny Agustan sebagai Notaris/PPAT di Bukittinggi, menyatakan bahwa sebelum dilakukan pembuatan akta pembagian hak bersama, PPAT harus memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan melakukan pengecekan sertifikat yaitu mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat asli dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Badan Pertanahan. Untuk balik nama berdasarkan akta pembagian hak bersama dikenakan pajak penghasilan berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak Pratama dan BPHTB berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan oleh Dinas Keuangan. Perhitungan untuk PPh yaitu:  $\text{Harga Pasar} \times 2,5\%$  sedangkan untuk perhitungan BPHTB yaitu:  $(\text{Harga Pasar} - \text{Rp. } 60.000.000,00) \times 5\%$ .

Bagian Akta pembagian hak bersama terdiri awal akta, badan akta atau isi akta, dan penutup akta. Rinciannya sebagai berikut:

- 1) Awal Akta memuat: kepala akta atau judul akta, nomor akta berdasarkan nomor urut akta pertahun pembuatan akta, jam hari, tanggal, bulan, dan tahun dibuat dan ditandatanganinya akta, nama lengkap PPAT, SK pengangkatan PPAT serta jabatan pejabat yang mengeluarkan SK tersebut, nomor dan tanggal SK pengangkatan PPAT, dasar hukum kewenangan PPAT, daerah kerja PPAT, alamat lengkap kantor PPAT
- 2) Badan Akta terdiri dari: komparasi yang berisikan identitas/keterangan dan kewenangan bertindak dari penghadap/para pihak beserta dasar kewenangannya. Hal ini berlaku untuk masing-masing pihak atau penghadap. Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama karena warisan tidak memerlukan suami atau isteri masing-masing . Selanjutnya para pihak dinyatakan bahwa dikenal oleh PPAT dan para pihak menerangkan nomor sertifikat. Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB), serta letak objek tanah tersebut. Kemudian dinyatakan bahwa tanah tersebut adalah hak bersama. Para pihak menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas Hak Bersama tersebut, dan

menyepakati pembagian Hak Bersama. Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama yang mana pada akta tersebut dijelaskan bahwa para pihak merupakan pemegang hak bersama atas objek berupa tanah baik itu berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, ataupun Hak Pakai. Selanjutnya, dijelaskan tujuan dari pembuatan akta itu sendiri yaitu bahwa para pemegang hak bersama sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas hak bersama tersebut menjadi pemegang tunggal hak atas tanah. Dengan demikian berdasarkan kesepakatan dari pemegang hak bersama untuk melakukan pembagian hak bersama sehingga para pihak memperoleh bagiannya masing-masing atau disepakati salah satu pihak memperoleh keseluruhan dari objek tanah tersebut. Kemudian dalam akta pembagian hak bersama adanya perbuatan hukum yang dipilih, diantaranya: a) dalam pembagian hak bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak; b) para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak; dan c) karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, ada pihak yang membayar dengan uang tunai kepada pihak lainnya. Terhadap perbuatan hukum yang tidak dilakukan sebagaimana dimaksud di atas maka akan dicoret atau dihilangkan. Isi akta yang menerangkan bahwa tanah yang

merupakan hak bersama dari pemegang hak bersama telah menjadi milik masing-masing para pihak yang memperoleh hak tersebut.

- 3) Penutup Akta yang memuat uraian tentang akta dibuat dengan dihadiri oleh saksi-saksi dan masing-masing saksi dijelaskan nama lengkap, tempat tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, nomor induk Kependudukan (NIK). Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pemegang hak atas tanah atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yaitu dua pegawai PPAT. Para saksi memberikan kesaksian mengenai: a) Kehadiran para pihak atau kuasanya; b) Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta dan c) telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta. Apabila isi akta telah dibacakan dan dipahami oleh seluruh pemegang hak maka kemudian akta ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk balik nama atas tanah kepemilikan bersama yang telah dibagi menjadi hak milik individu. Sedangkan kepada para pihak diberikan salinan.

Setelah dipenuhinya syarat balik nama dan salah satunya akta pembagian hak bersama maka akta tersebut dan dokumen lainnya disampaikan ke Kantor Badan Pertanahan. Selanjutnya, Kantor Badan Pertanahan akan memprosesnya lalu dengan dilakukan balik nama sertifikat atas nama seluruh pemegang hak bersama menjadi atas nama ke salah satu pemegang hak.

### **B. Pembagian Waris Atas Tanah sebagai Harta Bersama dalam Keluarga di Kota Bukittinggi**

Proses pewarisan sangat terkait erat dengan beragamnya tafsir tentang keadilan dalam pembagian harta peninggalan. Oleh karena itu, ketentuan pembagian harta waris pun menjadi beragam. Hal tersebut disebabkan karena pengaturan mengenai hukum waris yang belum memiliki keseragaman, sehingga dalam pembagian harta waris ada yang tunduk kepada hukum Islam, hukum KUHPerdara, hukum Adat. Jika dilihat dari faktor subjek hukum yang berhak mewarisi dan besaran bagian yang diterima ahli waris, maka ketiga jenis hukum waris tersebut memiliki ketentuan yang berbeda. Menurut ketentuan hukum waris Islam, ahli waris laki-laki memperoleh bagian waris dua kali lipat lebih banyak daripada perempuan. Menurut hukum waris KUHPerdara baik ahli waris laki-laki maupun perempuan memiliki hak dan bagian yang sama. Sementara dalam hukum Adat besaran bagian waris laki-laki dan perempuan sangat bergantung pada adat yang berlaku di wilayah atau sukunya masing-masing.



Adakalanya ahli waris laki-laki mendapatkan warisan lebih banyak dibanding perempuan, atau perempuan mendapatkan warisan lebih banyak dibanding laki-laki. Oleh karena itu, masyarakat di Indonesia dapat memilih aturan hukum yang dikehendaki ketika hendak melakukan pembagian harta warisan (M. Nasikhul Umam Al-Mabrur: 2017).

Ketiga hukum waris ini walaupun aturan hukumnya berbeda namun pada prinsipnya adalah sama yaitu mengatur peralihan hak atas benda oleh pewaris kepada ahli waris. Dalam pelaksanaannya ketiga hukum waris tersebut menetapkan sistem hukum yang berbeda dalam mengalihkan hak atas benda kepada ahli warisnya. Hukum waris Islam dan hukum waris KUHPerdata menganut asas kematian sehingga harta benda baru dapat diwariskan ketika si pewaris telah meninggal dunia. Sedangkan hukum Adat menganut sistem keturunan sehingga dalam hukum ini waris dapat dilakukan selagi pewaris masih hidup (Ida Ayu Ide Dinda Paramita, et-al: 2018).

Pembagian warisan dikatakan adil apabila seseorang menerima atau memperoleh haknya sesuai dengan peruntukannya sesuai aturan yang berlaku kepadanya baik itu berdasarkan hukum waris Adat, hukum waris KUHPerdata, hukum waris Islam, ataupun pembagian haknya dilakukan berdasarkan kesepakatan antara para pemegang hak untuk melepaskan haknya kepada salah satu pihak (Chindy F. Lamia: 2014). Pembagian warisan berdasarkan

kesepakatan berarti bahwa seseorang memperoleh hak berdasarkan apa yang disepakati dan dikehendaki oleh para pemegang hak.

Pelaksanaannya di Kota Bukittinggi bahwa pendaftaran peralihan hak kepada salah satu ahli waris berdasarkan akta pembagian warisan yang dibuat oleh Notaris atau akta di bawah tangan yang dilakukan secara sekaligus ketika dilakukannya proses turun waris tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan dengan turun waris terlebih dahulu atas nama seluruh ahli waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama. Setelah itu ketika para pemegang hak tersebut ingin membagi hak tersebut kepada salah satu atau beberapa orang maka dilakukan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama yang dibuat dengan akta PPAT. Pendaftaran peralihan hak yang terjadi karena adanya peristiwa harus turun waris terlebih dahulu, ketika para pihak sepakat untuk melepaskan haknya maka harus diakhiri dengan perbuatan hukum berupa pembagian hak bersama. Sehingga terkait pengenaan pajak sebagai pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta pembagian hak bersama dikenakan pajak ganda yaitu pajak untuk turun waris dan pajak untuk akta pembagian hak Bersama.

Balik nama sertifikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama dilakukan setelah pendaftaran peralihan hak atas nama ahli waris yang didaftar sebagai pemilikan bersama. Dalam hal ini

ahli waris terdiri dari beberapa orang maka balik nama sertifikat hak milik harus berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT. Syarat balik nama berdasarkan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan: 1) Akta pembagian hak Bersama; 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemegang hak, kuasa apabila dikuasakan, yang telah dikuasakan dengan aslinya; 3) Surat kuasa apabila dikuasakan; 4) Kartu Keluarga (KK); 5) Surat Permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis; 6) Sertifikat asli; 7) Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB); 8 Pajak Penghasilan (PPh); dan 9) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

PPAT wajib menyerahkan akta pembagian hak bersama disertai dokumen pendukung lainnya kepada Kantor Badan Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Kantor Badan Pertanahan akan memberikan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai telah diterimanya berkas yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Akta pembagian hak bersama merupakan sumber data pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maimun Nawawi: 2015). Pendaftaran peralihan hak atas

tanah karena perbuatan hukum berupa pembagian hak bersama tujuannya agar adanya kepastian hukum terkait perbuatan hukum itu dilakukan sesuai kesepakatan para pemegang hak untuk melepaskan haknya masing-masing. Apabila para ahli waris menyangkal dengan menyatakan tanah tersebut tidak pernah dibagi tanpa persetujuannya atau tanah yang dimiliki dan dikuasai merupakannya haknya maka semua itu dapat dibuktikan melalui akta pembagian hak Bersama (Siti Nur Hasanatus S: 2012).

Selain itu dibuatnya akta pembagian hak bersama ini untuk menghindari sengketa kemudian hari. Tanah warisan dapat menimbulkan kepemilikan bersama harus segera dibagi agar tidak adanya penguasaan dengan itikad yang tidak baik yang dilakukan oleh antara pemegang hak Bersama (Nur Nafa Maulida Atlanta, (Dominikus Rato, Emi Zulaika: 2018). Apabila tanah kepemilikan bersama tersebut tidak segera dibagi maka pemegang hak bersama ada yang meninggal dunia sedangkan tanah tersebut belum dibagi atau masih dalam kepemilikan bersama sehingga hak dari pemegang hak yang telah meninggal beralih kepada ahli warisnya. Untuk itu perlu kembali dilakukan proses turun waris.

Apabila tidak segera dilakukan pembagian hak maka akan terjadi kepemilikan bersama yang berkelanjutan sehingga akan terjadinya harta pusaka tinggi. Dengan demikian masing-masing pemegang hak tidak menguasai secara bebas tanah tersebut karena setiap

tindakan yang dilakukan harus mendapat persetujuan dari setiap pemegang hak bersama. Untuk itu apabila telah terjadi kepemilikan bersama karena pewarisan tanah segera dilakukan pembagian hak melalui pembuatan akta pembagian hak bersama sebagaimana dimaksud Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu tujuan dari balik nama sertifikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama dapat disimpulkan sebagai berikut: 1) Supaya adanya kepastian hukum mengenai pembagian hak bersama sehingga dalam pembagian tersebut adanya kepastian mengenai pemegang hak yang baru atas kepemilikan hak atas tanah; 2) Supaya tidak ada gugatan dari cucu si pewaris karena pemegang hak bersama telah melepaskan haknya; dan 3) Supaya tidak terjadi harta pusaka tinggi, maksudnya apabila tanah dari peninggalan dari orang tua tidak dibagi akan menimbulkan kepemilikan bersama yang berkelanjutan akibat dari proses turun waris. Oleh karena itu apabila segera dilakukan pembagian hak maka akan mengakhiri kepemilikan bersama atas tanah.

### **SIMPULAN**

Pembagian hak bersama dibuat dengan akta pembagian hak bersama oleh PPAT dengan memperhatikan ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT bertujuan untuk membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai

pembagian hak bersama tersebut. Pembagian waris atas tanah sebagai harta bersama dalam keluarga di Kota Bukittinggi didasarkan atas kesepakatan antara para ahli waris untuk melepaskan haknya kepada salah satu atau beberapa orang. Terkait pewarisan tanah maka perlu dilakukan penyerahan secara yuridis yang dapat dilakukan dengan cara membuat akta pembagian hak bersama oleh PPAT. Mengenai siapa saja ahli waris yang berhak atas tanah tersebut didasarkan atas hukum perdata yang berlaku bagi pewaris dapat berupa hukum waris Adat, hukum waris KUHPperdata, hukum Islam. Balik nama sertifikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan wajib melampirkan akta pembagian hak bersama dengan bukti pajak disertai dokumen pendukung lainnya dengan adanya kepastian hukum balik nama dalam jangka waktu tujuh hari.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bella Audina, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Yang Tidak Dilakukan Oleh Masyarakat Di Desa Punggur Kecil Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya, *Jurnal Fatwa Hukum*, Volume 1, Nomor 1, 2018.
- Chindy F. Lamia, Peralihan Hak Atas Tanah Warisan, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 2, Nomor 3, 2014.
- Nur Nafa Maulida Atlanta, Dominikus Rato, Emi Zulaika, *Studi Komparasi*

- Hak Waris dalam Hukum Adat dan Islam di Masyarakat Madura Perantauan Desa Jelbuk, Kecamatan Jelbuk, Kabupaten Jember, *Jurnal Lentera Hukum*, Volume 5, Nomor 3, 2018.
- Ida Ayu Ide Dinda Paramita, I Gede Yusa I, Wayan Wiryawan, Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah, *Jurnal Kerha Semesta*, Volume 6, Nomor 2, 2018.
- Idham, Pendaftaran Tanah Dan Penerbitan Sertifikat Dalam Perspektif Free Trade Zone (Ftz) Di Kampung Tua, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, *Soumatera Law Review*, Volume 2, Nomor 1, 2019.
- Jasmir, Pengembalian Status Hukum Tanah Ulayat Atas Hak Guna Usaha, *Soumatera Law Review*, Volume 1, Nomor 1, 2018.
- Laurensius Arliman S, Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim, Deepublish, Yogyakarta, 2015.
- Laurensius Arliman S, Hukum Adat Di Indonesia Dalam Pandangan Para Ahli Dan Konsep Pemberlakuannya di Indonesia, *Jurnal Selat*, Volume 5, Nomor 2, 2018.
- Laurensius Arliman S, Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia, *Soumatera Law Review*, Volume 1, Nomor 1, 2018.
- Melisa Ongkowiyojo, Pembagian Harta Warisan Bagi Ahli Waris Keturunan Tionghoa, *Spirit Pro Patria*, Volume IV, Nomor 2, 2018.
- M. Nasikhul Umam Al-Mabruri, "*Keadilan Pembagian Harta Warisan Perspektif Hukum Islam dan Burgelijk Wetboek*", *Jurnal Al-Mazahib*, Vol. 5, No. 1, Juni 2017.
- Maimun Namawi, Kontekstualisasi Hukum Waris Islam dalam Tradisi Masyarakat Pamekasan Madura Perspektif Maslahah Najm Al-Din Al-Tufi, *Jurnal Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2015.
- Saraswati, Pelaksanaan Balik Nama Hak Milik Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Waris Di Kelurahan Sampit Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang, Volume 3, Nomor 3, 2015.
- Silvana Mukti Djayanti, Tinjauan Yuridis Tentang Penggunaan Surat Keterangan Waris Untuk Pendaftaran Tanah, *Jurnal Legal Opinion*, Volume 5, Nomor 1, 2017.
- Siti Nur Hasanatus S, Pembagian Waris Tanah Lanang Dan Tanah Wadon Menurut Perspektif Hukum Islam, Volume 2, Nomor 2, 2012.
- Tatik Arjiati, Lathifah Hanim, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah Dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 1, 2017.