

## PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERKAIT PEMBAGIAN HAK BERSAMA BERDASARKAN PEWARISAN DI BPN KABUPATEN LIMAPULUHKOTA

MOULA IBRA, ANGGUN LESTARI SURYAMIZON, MAHLIL ADRIAMAN

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat  
molaibra17@gmail.com, anggunmizon31@gmail.com, mahliladriaman@gmail.com

**Abstract:** Maintenance of land registration data is carried out when there is a change in the physical data or the data of the jurisdictional object of Land registration that has been registered. The transfer of land rights can be through two ways, namely by switching through a legal event such as inheritance and transferred due to the existence of legal acts such as sharing of rights. As a result of the inheritance, the property belongs to the land. Based on the formula of the above problems, the purpose of this research is to know the process of management of the transfer of land rights related to the sharing of common rights based on inheritance and to know why the BPN of the Fifty City District uses APHB as the basis for transfer of inherited rights. The research method used by the authors in this study is descriptive, which is the research that focuses on solving the problem investigated by describing the state of the subject and the object based on apparent facts. The result of this research is that there are several factors or several things that cause the division of inheritance rights to be done with two processes first yaitu by descending inheritors first then using the Act of Common Division of Rights as the basis for the distribution of heritage rights.

**Keywords:** Distribution Of Common Rights, Transfer Of Rights, Inheritance

**Abstrak:** Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih melalui suatu peristiwa hukum seperti pewarisan dan dialihkan karena adanya perbuatan hukum seperti pembagian hak bersama. Karena adanya pewarisan maka timbul kepemilikan bersama terhadap hak atas tanah. Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pengurusan peralihan hak atas tanah terkait pembagian hak bersama berdasarkan pewarisan dan Untuk mengetahui alasan BPN Kabupaten Lima Puluh Kota menggunakan APHB sebagai dasar peralihan hak pewarisan. Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini bersifat Deskriptif yaitu penelitian yang berpola pada pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek dan objek yang berdasarkan fakta-fakta yang tampak. Hasil dari Penelitian ini adalah ada beberapa faktor atau beberapa hal yang menyebabkan pembagian hak waris harus dilakukan dengan dua kali proses terlebih dahulu yaitu dengan turun waris terlebih dahulu kemudian menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama sebagai dasar pembagian hak pewarisannya.

**Kata Kunci:** Pembagian Hak Bersama, Peralihan Hak, Pewarisan

### A. Pendahuluan

Kebutuhan manusia terhadap tanah terus meningkat hal ini disebabkan oleh peningkatan jumlah penduduk yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan perumahan, serta kemajuan dalam bidang ekonomi, sosial, dan teknologi yang menghadapi ketersediaan tanah yang lebih besar. Dengan kata lain, tanah memiliki fungsi sosial dan hak-hak yang membuatnya lebih penting daripada kepentingan umum. Keberadaan masyarakat hukum adat Indonesia memengaruhi pemahaman awal tentang tanah (Esfandiari, 2018). Hal-hal mengenai tanah juga dibahas dalam Alquran. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah Al A'raf Ayat 58 yang berbunyi :

لِقَوْمٍ الْأَيَاتِ تُصَرِّفُ كَذَلِكَ نَكِدُّ إِلَّا يُخْرِجُ لَا خَبْتِ وَالَّذِي رَبَّهُ بِأَنْ نَبَاتَهُ يَخْرُجُ الطَّيِّبُ وَالْبَدُّ يَشْكُرُونَ

"Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-

tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur."

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Hak menguasai negara khususnya dibidang pertanahan merupakan hak yang diberikan kepada negara untuk pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*). Salah satunya yaitu dalam hal peralihan hak atas tanah yang menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Menurut Peraturan Perundang-Undangan, BPN Republik Indonesia menjalankan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral. Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota didirikan untuk melaksanakan tugas dan fungsi BPN di daerah.

Tugas BPN adalah memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah antara lain melalui kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif (Harsono, 2005). BPN melakukan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Kegiatan-kegiatan ini berhubungan satu sama lain dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum pertanahan kepada masyarakat dengan menyediakan data yang diperlukan. Berarti melakukan sesuatu secara terus menerus. Setiap saat, data yang telah dikumpulkan dan dapat diakses harus dipelihara, artinya harus disesuaikan dengan perubahan berikutnya hingga tetap sesuai dengan keadaan terkini. Menurut aturan, semua tindakan harus diatur oleh peraturan yang sesuai karena akan menghasilkan data bukti yang sah. Namun, pendaftaran tanah tidak selalu memiliki kekuatan bukti yang sama (Lubis, 2011).

Tanah yang diberikan dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria harus digunakan. Hak atas sebagian kecil permukaan bumi yang berukuran dua panjang dan lebar dikenal sebagai hak atas tanah. Orang yang memiliki hak atas tanah memiliki hak untuk menggunakan atau memperoleh keuntungan dari tanah tersebut (Santoso, 2010). Dalam hukum tanah sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dari ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), proses pendaftaran tanah mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyampaian serta penyimpanan data fisik dan yuridis mengenai tanah yang sudah dimiliki dalam bentuk daftar dan peta. Data pendaftaran tanah harus dipelihara jika data fisik atau yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar berubah. Karena sertipikat merupakan tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat, fokus utama penelitian ini adalah untuk hak atas tanah yang sudah bersertipikat. Peralihan

hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih melalui suatu peristiwa hukum dan dialihkan karena adanya perbuatan hukum (Arba, 2015). Sertipikat hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, pembagian hak bersama, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik (Sutedi, 2010).

Peralihan hak atas tanah pewarisan yang dimaksud disini adalah secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam perkembangannya, yang diwariskan tidak hanya berupa hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Santos, 2011). Ada tiga hukum waris yang berlaku di Indonesia: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata. Selain itu setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang dianut. Dalam penelitian ini permasalahan yang timbul diawali karena adanya pewarisan, yang terjadi pada Yudhi Hari Eka selaku ahli waris dari Almarhum Yulizar dimana Almarhum Yulizar telah meninggal dunia dan meninggalkan beberapa harta warisan salahsatunya berupa Sertipikat Hak Milik yang terletak di Nagari Koto Tuo, Kabupaten Lima Puluh Kota yang terdaftar atas nama Yulizar. Ahli waris almarhum Yulizar yang sah terdiri dari isteri Neliwati dan 3 orang anak kandung yaitu Yudhi Hari Eka, Atika Novira, dan Adho Ridho. Sertipikat tersebut menurut keterangan Yudhi Hari Eka sudah diberikan dan diperuntukkan kepada Yudhi Hari Eka untuk dimiliki dan dikelola. Sebagaimana pada pembagian untuk masing-masing ahli waris Almarhum Yulizar yang dimuat dalam surat pembagian warisan yang dibuat dibawah tangan.

Ahli waris yang sah dan berhak mendapatkan warisan diwajibkan mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah dimaksud kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota untuk mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya (Lubis, 2010). Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 111 ayat (5), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Peralihan Hak Pewarisan, menyebutkan bahwa: Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.

Pasal 111 ayat (4), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga menyebutkan bahwa: Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hak bersama atas tanah, yang dikenal sebagai HAT (Hak Atas Tanah) atau HMRS (Hak Milik atas Rumah Susun), dapat muncul sebagai hasil dari dua peristiwa hukum: pewarisan atau perkawinan; atau karena keinginan bebas dari individu yang ingin memiliki tanah bersama, seperti untuk melakukan investasi bersama. Sesuai dengan kesepakatan

masing-masing pemegang hak, pembagian hak bersama HAT atau HMRS harus dilakukan untuk mengakhiri hak bersama tersebut. Sebidang tanah yang milik bersama biasanya dimiliki oleh satu atau lebih orang dengan jumlah orang yang lebih sedikit daripada pemilik semata. Pemilik tanah sebelumnya termasuk pemilik saat ini.

Dalam praktik yang terjadi adalah Bapak Yudhi Hari Eka mendatangi Kantor BPN Kabupaten Lima Puluh Kota untuk melakukan pendaftaran permohonan baliknama sertipikat yang menjadi haknya. Akan tetapi Kantor BPN Kabupaten Lima Puluh Kota menolak permohonan tersebut dengan menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pewarisan harus dilakukan dengan dua kali proses terlebih dahulu. Langkah awal yaitu dengan turun waris ke semua ahli waris yang berhak terlebih dahulu yaitu ke atas nama isteri dan anak-anak, turun waris berarti dialihkan kepemilikannya kepada seluruh ahli waris yang masih hidup dan yang berhak menurut peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan beralihnya ke atas nama seluruh ahli waris maka sertipikat terdaftar atas nama bersama yang menimbulkan kepemilikan bersama.

Kemudian apabila telah terjadi pembagian hak yang memuat bahwa tanah tersebut jatuh kepada salah satu ahli waris yaitu Yudhi Hari Eka maka selanjutnya dilakukan Pembagian Hak Bersama. Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta autentik. APHB inilah yang menjadi dasar permohonan peralihan hak atas tanah yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut untuk dialihkan haknya menjadi kepemilikan individu. Dengan demikian, terdapat ketidaksesuaian dalam dasar peralihan hak pewarisan yang tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 16 Tahun 2021 yang mana jika terjadi pembagian hak, pencatatan peralihan hak tersebut dapat dilakukan secara langsung kepada penerima hak melalui akta pembagian waris yang dibuat dibawah tangan atau melalui akta notaris. Dengan adanya hal tersebut tentu sangat menarik untuk diketahui, karena menimbulkan ketidakpastian dalam hukum, selain itu juga akan membingungkan masyarakat yang seharusnya mendapatkan kepastian pelayanan yang efisien.

## **B. Metodologi Penelitian**

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini bersifat Deskriptif yaitu penelitian yang berpola pada pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek dan objek yang berdasarkan fakta-fakta yang tampak. Dalam hal ini mengenai peralihan hak atas tanah terkait pembagian hak bersama berdasarkan pewarisan. Penelitian tentang peralihan hak atas tanah terkait pembagian hak bersama berdasarkan pewarisan ini menggunakan penelitian lapangan (yuridis empiris) dengan wawancara dan observasi. Pengumpulan data dalam penelitian ini dengan melakukan sesi tanya jawab atau wawancara dengan PLT Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Lima Puluh Kota. Teknik analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode Kualitatif, yaitu suatu metode dengan berusaha mengamati gejala hukum tanpa menggunakan alat ukur yang menghasilkan angka, berupa informasi yang hanya dapat dinilai dengan menggunakan peraturan perundangan, pandangan teori dan konsepsi, para ahli dan logika.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Proses Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Pembagian Hak Bersama Berdasarkan Pewarisan**

Pewarisan menurut hukum perdata diatur pada Pasal 830 KUHPdata: Pewarisan

hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu adalah mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan harus dilakukan oleh pihak yang mewarisi tanah, pemegang hak harus mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Perubahan data tersebut disebut dengan “turun waris”. Turun waris adalah penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada generasi keturunannya (pewaris kepada ahli waris). Dimaksud “penerusan” adalah peralihan pemegang hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris keturunannya dikarenakan oleh suatu peristiwa hukum yaitu meninggalnya pewaris.

Adapun proses administrasi pada pemeliharaan data dilakukan dua kali yaitu: 1) Pada buku tanah sertifikat akan dicatat peralihan hak dari pewaris kepada seluruh ahli waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat; dan 2) Setelah proses peralihan hak dari pewaris kepada para ahli waris selesai, maka dilanjutkan dengan proses peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak berdasarkan Akta yang dibuat PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.

Persyaratan yang harus dilengkapi untuk diserahkan ke Kantor Pertanahan mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat), adalah sebagai berikut :

1. Surat Permohonan
2. Sertifikat asli Hak atas Tanah
3. Surat tanda bukti sebagai ahli waris, dapat berupa wasiat, putusan pengadilan, penetapan hakim/Ketua Pengadilan, Surat Keterangan Waris (SKW) bagi Warga Negara Indonesia (WNI) asli dibuat oleh para ahli waris disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Bagi WNI keturunan Tionghoa Akta Keterangan Hak Waris (AKHW) yang dibuat oleh notaris.
4. Surat keterangan meninggal dunia pewaris dari kantor lurah setempat / kutipan akta Kematian pewaris dari kantor pencatatan sipil.
5. fotokopi KTP dan Kartu Keluarga seluruh ahli waris.
6. Surat kuasa apabila dikuasakan.
7. Fotokopi pajak bumi dan bangunan tahun berjalan dan bukti pembayaran pelunasan.
8. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah diverifikasi oleh kantor pajak daerah.

Surat Keterangan Waris (SKW) dibuat dengan tujuan menetapkan seseorang menjadi ahli waris. SKW dapat digunakan sebagai alat bukti untuk mengetahui siapa saja yang dapat dianggap sebagai ahli waris yang sah dari pewaris. Surat Keterangan Waris adalah jenis surat di bawah tangan yang dibutuhkan untuk dibuat dan disetujui oleh pejabat tertentu agar memiliki kekuatan hukum. Lurah dan Camat Setempat harus menguatkan surat keterangan waris. Surat yang akan digunakan sebagai bukti harus dibuat dengan cara yang sudah ditetapkan. Mekanisme prosedur administrasi adalah langkah-langkah dalam menyelesaikan tugas atau memecahkan masalah. Surat keterangan ahli waris harus dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Rohmatin, 2022).

Setelah sertipikat terdaftar atas nama bersama atau nama seluruh ahli waris, beberapa persyaratan dimohonkan kembali untuk proses permohonan pendaftaran peralihan hak milik yang jatuh ke salah satu ahli waris atau beberapa ahli waris berdasarkan kesepakatan ahli

waris dengan menambahkan Akta Pembagian Hak Bersama. Dalam Pasal 111 ayat (4), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama ( APHB) berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan. Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Selain itu, dalam akta pembagian hak bersama ada perbuatan hukum yang dipilih, di antaranya: 1) Dalam pembagian hak bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak, 2) Para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak, dan 3) Karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, ada pihak yang membayar dengan uang tunai kepada pihak lainnya.

Hak bersama dapat dibagi menjadi hak individu pada titik tertentu, terlepas dari apakah itu diperoleh sebagai hak warisan atau karena alasan lain. Untuk itu kesepakatan antara para pemegang hak bersama tersebut harus ditulis dan dituangkan dalam akta PPAT, akta tersebut yang akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftarannya. Persyaratan dalam pembuatan akta pembagian hak bersama antara lain sebagai berikut, yaitu 1) Sertifikat Asli, 2) fotokopi KTP dan Kartu Keluarga seluruh pemegang sertifikat, 3) Fotokopi pajak bumi dan bangunan tahun berjalan dan bukti pembayaran pelunasan, dan 4) Surat-Surat Pendukung Lainnya.

Setelah persyaratan telah dinyatakan lengkap oleh PPAT, kemudian Seluruh ahli waris menandatangani berkas-berkas akta pembagian hak bersama yang terdiri dari berkas pajak, pengecekan sertipikat dan akta pembagian hak bersama yang ditandatangani dihadapan PPAT, apabila salah satu pemberi hak tidak bisa menghadiri maka diwajibkan membuat akta kuasa dari notaris daerah setempat. Dalam wawancara dengan salah satu PPAT Kabupaten Lima Puluh Kota menyebutkan bahwa dengan adanya 2 kali proses peralihan maka akan terjadi praktik pengenaan pajak yang double pembayaran BPHTB, yaitu diterapkan NPOPTKP sebesar Rp. 300.000.000 untuk proses waris dan proses pembagian warisnya melalui APHB dengan NPOPTKP sebesar Rp. 60.000.000 . Hal ini tentu menjadikan biayanya mahal dan memberatkan ahli waris. Hasil akhir dari proses pembagian hak bersama adalah kepemilikan hak atas tanah tersebut menjadi milik dan kepunyaan individu sesuai dengan kesepakatan bersama dari para ahli waris yang dituangkan dalam Akta Pembagian Hak Bersama.

## **2. Penjelasan BPN Kabupaten Lima Puluh Kota mengapa menggunakan Pembagian Hak Bersama sebagai dasar peralihan hak pewarisan.**

Wawancara yang penulis lakukan pada hari Selasa Tanggal 07 Maret 2023 dengan Bapak Ahmad Budianta Rangkuti,S.H .,M.Kn selaku PLT Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota mengatakan bahwa ada beberapa faktor atau beberapa hal yang menyebabkan penggunaan Akta Pembagian Hak Bersama digunakan sebagai dasar pembagian peralihan hak pewarisan. Sebagaimana yang

diatur dalam Pasal 111 ayat (5), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Peralihan Hak Pewarisan, menyebutkan bahwa Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.

Pasal 111 ayat (4), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga menyebutkan bahwa: Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Bapak Ahmad Budianta Rangkuti, S.H., M.Kn Pewarisan itu termasuk ke dalam peristiwa hukum bukan perbuatan hukum. Pada dasarnya, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tetap mengikuti peraturan perundangan yang berlaku jika terdapat perbedaan, itu tergantung pada kebijakan masing-masing Kantor dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftarannya sepanjang itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang mana jika Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftarannya berganti atau bertukar maka lain pula kebijakan yang diterapkan. Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota menetapkan kebijakan bahwa pendaftaran peralihan HAT karena pewarisan harus didaftarkan kepada semua ahli waris terlebih dahulu untuk saat ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jika pembagian hak langsung dibagi dalam proses pembuatan akta pembagian waris, maka salah satu ahli waris dapat saja membuat akta pembagian waris secara dibawah tangan tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya, maka meningkatkan kemungkinan konflik di kemudian hari, ketika pemegang hak memiliki niat yang tidak baik, yang akan menimbulkan sengketa. Kesepakatan ahli waris yang menjatuhkan hak tersebut kepada salah satu ahli waris tertentu masih termasuk dalam suatu pewarisan atau peristiwa hukum (kepemilikan bersama yang terikat). Kesepakatan itu bersifat deklaratif. Jadi bukan suatu perbuatan hukum. Akan tetapi jika sertipikat itu sudah atas nama bersama-sama dan mereka memberikan kepada salah satu ahli waris saja, atau dipecah ke masing-masing individu, inilah yang termasuk dalam kategori perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 51 PP No. 24 Tahun 1997.

Akta yang dimaksud di dalam Pasal 51 PP No.24 Tahun 1997 adalah Akta Pembagian Hak Bersama. Untuk memastikan bahwa para ahli waris sebagai pemegang hak bersama telah mencapai kesepakatan mengenai pembagian hak bersama atas tanah, maka perlu dituangkan dalam sebuah akta akta yang dibuat oleh PPAT disebut dengan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Seseorang dapat menggunakan APhB ini sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya. Untuk memastikan bahwa mereka benar-benar memahami perbuatan hukum yang dilakukan saat membuat APhB, maka semua ahli waris harus hadir sehingga mereka memahami secara benar mengenai perbuatan hukum yang dilakukan. Penggunaan APhB dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan

mengakibatkan ahli waris harus membayar BPHTB sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada saat pendaftaran turun waris kepada seluruh ahli waris dan pada saat pembuatan APHB. Jika para ahli waris setuju untuk memberikan atau menyerahkan haknya kepada salah satu atau beberapa ahli waris tertentu, dan ahli waris yang ditunjuk dan menerima hak tersebut, maka ada asas kesepakatan yang tunduk pada 1320 KUHPerdara. Artinya, ada Perbuatan Hukum.

Dari perspektif hukum perdata, kepemilikan bersama yang terikat adalah ketika dua orang memiliki kepemilikan bersama atas suatu benda yang merupakan salah satu akibat dari suatu peristiwa hukum misalnya meninggalnya pewaris, putusannya perkawinan, atau bubarnya persekutuan perdata (*maatschap*) atau perkumpulan-perkumpulan yang tidak berbadan hukum. Pemisahan dan pembagian dalam kepemilikan bersama yang terikat bersifat deklaratif dan bersifat surut, mulai saat pewaris meninggal dunia, perkawinan berakhir, atau persekutuan perdata atau perkumpulan tidak berbadan hukum bubar (Rahmi, 2020). Faktor lain yang dapat disebabkan jika pembagian waris tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama adalah terdapatnya surat keterangan waris atau surat pembagian waris yang dibuat palsu. Sangat penting untuk diingat bahwa saat membuat SKW, diperlukan 2 (dua) orang saksi yang mengetahui secara akurat komposisi ahli waris yang disebutkan di dalamnya. Tidak boleh ada ahli waris yang tertinggal atau tidak dimasukkan. Posisi Kepala Desa, Lurah, dan Camat menguatkan isi SKW, terutama memastikan bahwa tidak ada ahli waris lain yang tertinggal atau bahwa orang lain yang dimasukkan sebagai ahli waris tetapi tidak memiliki hubungan waris harus diperiksa dan diverifikasi (Wiratama, 2020).

Dalam wawancara yang penulis lakukan dengan PLT Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota, Bapak Ahmad Budianta Rangkuti, S.H., M.Kn mengatakan bahwa berdasarkan teori tanggung jawab, PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila APHB yang dibuatnya cacat hukum yang dapat mengakibatkan akta tersebut dibatalkan atau batal demi hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, seorang PPAT harus bertanggung jawab secara pribadi atas tindakan yang melanggar hukum. Akta Pembagian Hak Bersama adalah sebagai salah satu cara pemeliharaan dan pendaftaran tanah yang aman bagi ahli waris. Diharapkan agar masyarakat dapat mengerti tentang prosedur pendaftaran peralihan karena pewarisan dan tahap-tahap yang akan dilakukan. Tujuan dari tindakan ini adalah untuk mencegah bahaya yang mungkin terjadi di masa depan terhadap tanah warisan dan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tujuan dari balik nama sertifikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama adalah sebagai berikut: 1) Supaya adanya kepastian hukum tentang pembagian hak bersama sehingga adanya keyakinan tentang siapa yang akan menjadi pemegang hak atas tanah setelah pembagian tersebut, 2) Untuk menghindari gugatan dari cucu pewaris karena pemegang hak bersama melepaskan haknya, dan 3) Jika tanah peninggalan orang tua tidak dibagi, maka tanah itu akan tetap menjadi kepemilikan bersama selama proses turun waris masih berlangsung, untuk mencegah terjadinya harta pusaka tinggi. Maka, kepemilikan bersama atas tanah akan berakhir jika pembagian hak segera dilakukan.

#### ***D. Penutup***

Berdasarkan uraian peneliti di atas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut, Ketika sertipikat masih didaftarkan atas nama pewaris dan kemudian disepakati oleh ahli waris

bahwa hak atas tanah tersebut akan diberikan kepada salah satu ahli waris tertentu maka itu masuk kedalam suatu perbuatan hukum bukan peristiwa hukum. Kantor BPN Kabupaten Lima Puluh Kota tidak dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk tanah warisan yang diberikan kepada salah satu ahli waris jika menggunakan surat dibawah tangan atau akta notaris. Oleh karena itu, sebelum digunakannya APHB untuk membaginya, warisnya harus diselesaikan ke seluruh ahli waris yang berhak. Karena ahli waris masih memiliki hak atas properti yang ditinggalkan oleh pewaris, mereka harus membuat Akta Pembagian Hak Bersama untuk melepaskan hak tersebut. Berdasarkan kesimpulan yang peneliti kemukakan di atas, maka peneliti memberikan beberapa saran diantaranya Karena Kantor BPN Kabupaten Lima Puluh Kota mengharuskan para ahli waris untuk melakukan pendaftaran turun waris terlebih dahulu baru APHB dan adanya pembayaran pajak 2 (dua) kali sehingga memberatkan bagi masyarakat dan diasumsikan bahwa proses pendaftaran pewarisan memerlukan biaya yang mahal dan waktu yang cukup lama, saran penulis adalah Seharusnya Kantor Kantor BPN Kabupaten Lima Puluh Kota menggunakan konsep dasar *Good Governance* dan administrasi yang mudah, murah, cepat, serta tidak membebani masyarakat. masyarakat diharapkan lebih memahami hukum tentang pendaftaran hak milik atas tanah untuk mencegah sengketa di kemudian hari. Mereka juga diharapkan aktif mencari informasi dan mempelajari persyaratan dari Kantor Pertanahan.

### Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- J.Satrio, *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2010.
- Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis dalam Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana, 2011.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2010.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenamedia, 2010.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- Adit Wiratama, *Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Surat Keterangan Waris Palsu Atau Dipalsukan*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.3, No.2, Desember 2020.
- Fitria Esfandiari, *Persepsi Mahkamah Konstitusi Tentang Hutan Adat Pasca Putusan Nomor 35/PUUX/2012*, Legality : Jurnal Ilmiah Hukum 26, No. 2 (2018): 267–78.
- Rofiqah Rahmi, *Aspek Yuridis Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau: Vol. 9, No. 1, Februari 2020.
- Siti Rohmatin, *Keabsahan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kepala Desa, Lurah, Camat untuk Warga Negara Indonesia Asli*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol.7, No.1, Maret 2022.