

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Waris

##### 1. Pengertian Hukum Waris

Asas yang berlaku dalam hukum waris yaitu apabila seseorang meninggal, maka pada saat itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya.<sup>29</sup> Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.<sup>30</sup>

Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris. Hukum waris itu dapat dikatakan sebagai himpunan dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya, Hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang atau harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.

Cara penerusan dan peralihan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli warisnya dapat berlaku sejak pewaris masih hidup atau setelah pewaris meninggal dunia. Istilah hukum waris diatas mengandung suatu pengertian yang mencakup kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban setiap orang yang meninggal dunia, tetapi ada juga hak dan kewajiban yang tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya yaitu hak dan kewajiban seorang laki-laki

---

<sup>29</sup> Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hal. 8.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 3.

selaku ayah maupun selaku suami terhadap istri maupun anak-anaknya. Selain itu pula hak dan kewajiban seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi atau perkumpulan sosial maupun perkumpulan-perkumpulan komersial yang hanya bertujuan untuk mencari keuntungan belaka.

Istilah pewarisan disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pewarisan.<sup>31</sup>

Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.<sup>32</sup>

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain dapat terjadi karena peristiwa hukum yaitu meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, disini peralihan haknya terjadi melalui pewarisan, atau karena suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan pihak lain, yaitu berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang.

Pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal

---

<sup>31</sup> Urip Santoso.*Op. Cit*, hal. 397.

<sup>32</sup> *Ibid.*

dunia. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya.<sup>33</sup> Apabila seseorang meninggal dunia yang meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah tersebut bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan karena peristiwa hukum.<sup>34</sup>

## 2. Unsur-Unsur Hukum Waris

Adapun unsur-unsur yang dapat menyebabkan adanya warisan adalah :<sup>35</sup>

### a. Adanya pewaris

Pewaris atau peninggal warisan adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan pada orang yang masih hidup. Istilah pewaris dipakai untuk menunjukkan orang yang meneruskan harta peninggalan ketika hidupnya kepada waris atau orang yang setelah wafat meninggalkan harta peninggalan yang diteruskan atau dibagikan kepada waris. Tegasnya pewaris adalah yang memiliki harta peninggalan atau harta warisan.

Menurut Pasal 830 KUHPerdara dikatakan bahwa : Pewaris 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 pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan. Dan pada saat itu pula para ahli waris sudah dapat menentukan haknya untuk diadakan pembagian warisan, karena

---

<sup>33</sup>*Ibid*, hal. 398.

<sup>34</sup>*Ibid*.

<sup>35</sup> Proses Warisan". <http://id.shvoong.com/social-sciences/sociology/2026243-proses-warisan/>, diakses tanggal 29 Mei 2019, pukul 16.00 WIB.

dengan meninggalnya perwaris maka seluruh aktiva atau seluruh harta kekayaannya maupun seluruh pasiva atau seluruh hutang-hutangnya secara otomatis akan jatuh/beralih kepada ahli waris yang ada.<sup>36</sup>

**b. Adanya harta warisan.**

Harta warisan adalah sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan passiva. Menurut ketentuan undang-undang hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum meninggalkan harta kekayaanlah yang dapat diwarisi oleh para ahli waris, tetapi ketentuan ini masih memiliki pengecualian-kecualian. Ada juga beberapa hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terletak dalam hukum kebendaan atau dalam hukum perjanjian sekalipun mempunyai nilai sebagai harta kekayaan tidak ikut beralih kepada para ahli waris. Hak-hak itu sebagai berikut :

- 1) Hak menarik hasil adalah hak yang diberikan seseorang kepada orang lain untuk menarik hasil dari benda atau barang di pemberi hak tersebut. Hak yang bersifat pribadi sehingga dengan meninggalnya orang yang diberi hak itu hapuslah haknya itu dan barang itu kembali kepada si pemberi. Orang yang diberi hak menarik hasil tidak bisa mewariskan haknya kepada ahli warisnya;
- 2) Dalam perjanjian perburuhan untuk melakukan suatu pekerjaan dengan tenaga sendiri.

Misalnya seseorang mendapat pesanan untuk melukis sesuatu, kemudian jika seseorang tersebut meninggal dunia maka tugas tersebut tidak bisa digantikan oleh anaknya. Hal ini karena orang yang mendapatkan tugas khusus untuk mengerjakan sendiri lukisan itu, yang diinginkan oleh pemesan adalah lukisan karya orang tersebut, bukan karya anaknya atau orang yang ditunjuk sebelum ia meninggal.

---

<sup>36</sup> Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hal. 3.

Berdasarkan uraian di atas harta atau barang warisan yang dapat diwarisi oleh ahli waris hanyalah harta atau barang yang benar-benar menjadi milik si pewaris. Barang-barang yang bukan milik si pewaris misalnya barang-barang jaminan yang ada padanya tidak bisa diwaris oleh ahli waris.

### **c. Adanya ahli waris.**

Ahli waris adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan hutang-hutangnya. Hak dan kewajiban tersebut timbul setelah pewaris meninggal dunia. Hak waris ini didasarkan pada hubungan perkawinan, hubungan darah dan surat wasiat yang diatur dalam undang-undang. Kedudukan ahli waris adalah sangat penting karena untuk meneruskan pengurusan harta kekayaan dari si pewaris.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuatan Akta Tanah**

Pengertian Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>37</sup>

Dari kelima peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah baru ada pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam undang-undang ini maupun peraturan perundang-undangan yang lain tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud pejabat umum.<sup>38</sup>

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>39</sup> Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>40</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>37</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 325.

<sup>38</sup> *Ibid*, hal.326.

<sup>39</sup> *Ibid*.

<sup>40</sup> *Ibid*.

disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

## **2. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu:

- a). **Pejabat Pembuat Akta Tanah**  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b). **Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**  
Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan.
- c). **Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus**  
Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup>*Ibid*, hal. 327.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>42</sup>

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat merujuk pejabat-pejabat tertentu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, yaitu :

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta didaerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan Akta Tanah tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan atas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.<sup>43</sup>

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :<sup>44</sup>

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.

---

<sup>42</sup>*Ibid*, hal.328

<sup>43</sup>*Ibid*.

<sup>44</sup>*Ibid*, hal. 329.

- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi.
- g. Lulus ujian diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 8 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah berhenti menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena :<sup>45</sup>

- a. Meninggal dunia.
- b. Telah mencapai usia 65 (enampuluh lima) tahun.
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaries dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada kerjanya sebagai PPAT.
- d. Diberhentikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Selanjutnya dalam pasal 8 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila tidak lagi memegang jabatannya, atau diberhentikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998,

---

<sup>45</sup>*Ibid*, hal. 335.

karena tidak lagi memegang jabatannya dan/atau telah menyelesaikan penugasannya tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya.

PPAT yang berhenti tidak lagi berwenang membuat akta PPAT. PPAT yang akan berhenti karena mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun paling lambat tiga bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai PPAT yang bersedia menerima protokol PPAT-nya, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan notaris di kabupaten/kota yang lain dari pada daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kota tempat kedudukannya sebagai notaries, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.<sup>46</sup>

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :<sup>47</sup>

- a. Atas permintaan sendiri
- b. Tidak lagi dapat bertugas karena kesehatan jasmani/rohani.
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan/kewajiban PPAT.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya yaitu karena :<sup>48</sup>

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- b. Dipidana dengan hukuman lima tahun.

### **3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan

---

<sup>46</sup>*Ibid*, hal.336.

<sup>47</sup> A. P. Parlindungan, *Op. Cit*, hal. 227.

<sup>48</sup>*Ibid*.

pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam Pasal 6 Ayat (2) ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
  - e. Pembagian Hak Bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>49</sup>

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>50</sup>

Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah

---

<sup>49</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 339.

<sup>50</sup> *Ibid*, hal. 334.

sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.<sup>51</sup>

### C. Tinjauan Hukum Tentang Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Pembagian Hak Bersama bisa terjadi karena peristiwa hukum pewarisan maupun karena tindakan hukum pembelian bersama dalam sertifikat tertulis:

- 1) Nama orang-orang berdasarkan pewarisan; dan
- 2) Nama orang-orang berdasarkan tindakan hukum pembelian bersama.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, berdasarkan Pasal 111 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) PerMenAgra/KaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut :

- 1) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- 2) 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.
- 3) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.<sup>52</sup>

Ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas, berbunyi sebagai berikut :

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

---

<sup>51</sup>*Ibid.*

<sup>52</sup> A. P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hal. 372.

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).<sup>53</sup>

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Pasal 111 ayat (4) PerMenAgra/KaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, merujuk kepada pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat PPAT (akta PPAT) apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Pengertian ayat (4) tersebut, bahwa oleh karena terjadi ‘peristiwa hukum’ akibat meninggalnya ‘Pewaris’ sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dibalik-nama ke atas nama para ahli waris (misalnya atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris). Setelah sertifikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, lalu di kemudian hari terjadi pembagian hak, maka dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah akta autentik, dimana PPAT mempunyai kewenangan untuk membuatnya, sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) ini terjadi hanya apabila semua ahli waris sepakat memberikan hak bersamanya kepada satu orang.

Dengan dilakukannya pembuatan AHPB maka terjadi peralihan hak salah seorang atau beberapa orang diantara pemegang hak bersama tersebut kepada salah seseorang atau beberapa orang lainnya dari para pemegang hak bersama yang bersangkutan. Dibuatnya Akta Pembagian

---

<sup>53</sup>*Ibid*, hal. 151.

Hak Bersama (APHB), maka jelas disini pemisahan atau pembagian yang dilakukan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 Ayat (2) a angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tersebut dan karenanya terutang BPHTB, yang harus dilunasi sebelum dibuatnya akta APHB tersebut. Didalam perolehan hak karena warisan, pembuatan APHB ini dilakukan jika sertifikat tanah hak bersama tersebut telah dibalik nama ke atas nama semua ahli waris dan sepakat untuk diberikan/dialihkan kepada salah seorang ahli waris.

