

Peran PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris Di Pengadilan Agama Kabupaten Garut

Reza Fairuzabadi*, Akhmad Khisni**

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : rezafairuzabadi@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengetahui peran PPAT setelah terjadinya penetapan pembagian waris di Pengadilan Agama Garut, apabila terjadi hal terkait masalah proses peralihan hak atas tanah dan atau pembagian warisan sebaiknya para ahli waris terlebih dahulu datang ke kantor PPAT untuk berkonsultasi, agar dijelaskan tentang mekanisme penyelesaian serta di buat akta terkait pembagian waris sesuai peristiwa hukumnya yang sebelumnya sudah melalui proses pembagian waris di Pengadilan Agama. Penelitian ini menggunakan pendekatan *juridic empiris*.

Berdasarkan metode tersebut penelitian menghasilkan pada pokoknya (1) Peran PPAT dalam proses peralihan hak dan Pembagian Waris di Pengadilan Agama Garut Menurut Putusan Pengadilan Agama yang isinya mengembalikan dan membagikan harta warisan kepada masing-masing ahli waris, selanjutnya PPAT membuatkan APHB, pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis terkait pembuatan APHB yang menyatakan bahwa tanah yang merupakan warisan belum didaftar wajib dilampirkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kewarisan dalam proses pendaftaran haknya sebagaimana tersebut dalam pasal 42 ayat 2 PP.24/1997, Pasal 111 PMA nomor 3 tahun 1997, KHI pasal 171-176, Pasal 37 ayat (1) PP 24/97, Pasal 136 PMA, UUPA nomor 5 Tahun 1960, PP 37 Tahun 1998, PP 3 Tahun 1997, PP 1 Tahun 2006, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. (2) Kendala dan solusi yang dihadapi oleh PPAT : a. Ketentuan yang mengharuskan pencantuman tanda tangan asli para ahli waris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Hak Bersama. b. Sistem pemecahan secara sempurna yang melahirkan produk akhir berupa sertifikat hak atas tanah dengan kepemilikan bersama atas nama para ahli waris. c. Perhitungan Pajak APHB. d. Persyaratan administratif yang harus dilengkapi oleh para ahli waris. e. Kantor Pertanahan terlalu kaku dalam menerapkan kelengkapan persyaratan. f. Kebiasaan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyuruh pegawainya untuk menjadi saksi dalam pembuatan Surat Keterangan Waris. g. Para ahli waris kurang mempunyai kesadaran hukum dalam melengkapi persyaratan proses pembagian hak bersama.

Kata kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Pembagian Hak Bersama, Penetapan Pembagian Waris

ABSTRACT

This study aims to determine the role of PPAT after the establishment of inheritance division in Garut Religious Court, in case of problems related to the process of transition of land rights and / or inheritance division, the heirs must first come to the PPAT office to consult, to explain the settlement mechanism and made a deed related to the division of inheritance according to legal events that have been through the process of distributing inheritance in the Religious Courts. This research employs empirical juridical approach

Based on the method, the research produces basically (1) The role of PPAT in the process of transition of rights and division of inheritance in Garut Religious Court Based on the Decision of Religious Court whose contents restore and distribute inheritance to each heirs, then PPAT make APHB, juridical reasons related to the creation of the APHB stating that the land which is inherited has not been registered must be attached with documents related to inheritance in the process of registration of its rights as mentioned in Article 42 paragraph 2 of PP.24 / 1997, Article 111 PMA number 3 of 1997, KHI article 171-176, Article 37 paragraph (1) PP 24/97, Article 136 PMA, UUPA number 5 Year 1960, PP 37 Year 1998, PP 3 Year 1997, PP 1 Year 2006, Perkaban Number 8 Year 2012. (2) Constraints and solutions faced by PPAT: a. The provisions that require the inclusion of the original signatures of the heirs in the making of the Certificate of Inheritance and the Deed of Rights Sharing. b. A perfect

splitting system that produces the final product of a land title certificate with joint ownership on behalf of the heirs. c. APHB Tax Calculation. d. Administrative requirements to be completed by the heirs. e. Land Office is too rigid in applying the requirements. f. Habit of Officers of the Deed Land Author instructs his employees to become witnesses in the making of the Inheritance Certificate. g. The heirs lack legal awareness in completing the terms of the process of sharing common rights.

Keywords: Land Rights Transfer, Shared Rights Sharing, Stipulation of Inheritance

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.¹ Hal ini yang menjadi dasar penulisan untuk mengambil judul : "Peran PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris Di Pengadilan Agama Kabupaten Garut".

Atas dasar uraian latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah yang akan diangkat : 1) Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah waris dan pembagian hak bersama setelah penetapan waris Pengadilan Agama Garut nomor 170/Pdt.P/2016/PA.Grt? 2) Apa saja kendala dan solusi yang dihadapi dalam proses penetapan waris? 3) Bagaimana Akibat Hukum Proses Peralihan Hak Atas Tanah Waris yang Ahli Warisnya di bawah umur tidak dilengkapi dengan penetapan perwalian?

PEMBAHASAN

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005, Hal 471-472.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Waris dan Pembagian Hak Bersama.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan sebagai berikut, yaitu :

1. Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Garut untuk mempersiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan sebagai Penyuluh Hukum bagi para ahli waris (klien) yang akan membuat Akta Pembagian Hak Bersama.
3. Sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berupa Akta Pembagian Hak Bersama.
4. Meneliti berbagai persyaratan dalam proses pembagian hak bersama dan kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta pembagian hak bersama yang telah dibuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah menyelesaikan dan melengkapi data yuridis dan data fisik mengenai pembagian hak bersama telah terpenuhi maka selanjutnya melakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memerlukan mengimplementasikan pp no 1 tahun 2010 sebagai pedoman pembagian hak bersama, yang mana dalam pp no 1 2010 disebutkan sebagai berikut² :

1. Dasar Hukum
 - a. UU No. 5/1960
 - b. UU No. 21/1997 jo. UU No. 20/2000
 - c. PP No. 24/1997
 - d. PP No. 37/1998
 - e. PP No. 13/2010
 - f. PMNA/KBPN No. 3/1997

² PP nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

- g. Peraturan KBPN RI No. 1/2006
- h. SE KBPN No. 600- 1900 tanggal 31 Juli 2003
- 2. Persyaratan
 - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
 - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - d. Sertipikat asli
 - e. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan
 - f. Akte Wasiat Notariel
 - g. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - h. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- 3. Biaya Pendaftaran Hak Bersama

Menurut PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 Pasal 7 adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- 4. Waktu

Menurut PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 Pasal 8 ayat 1-3) yaitu :

 - a. Jangka waktu penyelesaian penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran yang ditetapkan.
 - b. Jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasarkan hari kerja
 - c. Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan
- 5. Keterangan

Formulir permohonan memuat:

 - a. Identitas diri

- b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- c. Pernyataan tanah tidak sengketa
- d. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Pembagian Harta Warisan berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kabupaten Garut Nomor: 170//Pdt.P/2016/PA.Grt

1. Ahli waris almarhum Dani Wahdani terdiri dari 3 (tiga) orang anak kandung laki-laki dan perempuan yaitu
 - a. Ny. Astuti Rahayu Binti Emas Munadar (istri);
 - b. Maura Maghfira binti Almarhum Dani Wahdani
 - c. Tazkia Tsurayya binti Almarhum Dani Wahdani
 - d. Qolbii Al Ghifari bin Almarhum Dani Wahdani
2. Harta Warisan almarhum Dani Wahdani bin Almarhum H. Usan Muksan, Almarhum telah mempunyai harta kekayaan peninggalan orangtuanya (warisan) hak milik Almarhum Dani Wahdani bin Almarhum H. Usan Muksan, yaitu harta kekayaan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terdiri di atasnya, sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2523, seluas 338 M2 (Tiga ratus tiga puluh delapan meter persegi) Gambar situasi Nomor 2173/1975, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten/Kotamadya: Daerah Tingkat II Bandung, wilayah Karees, Kecamatan Lengkung, Desa/Kelurahan Cijagra, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Taty Hartaty;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Muklas;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Taty Hartaty;Harta kekayaan berupa sebidang tanah tersebut, dapat dinilai harganya lebih kurang sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 87 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam yang mengatur : Harta bawaan masing-masing suami dan isteri dan harta yang diperolehnya masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan;jo pasal 171 huruf e mengatur. Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit

sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat

Menurut pendapat Ebbu Setyabudi, isi Putusan tersebut sudah memuat seluruhnya dari pokok perkara waris, yang memutuskan mengenai jumlah ahli waris, objek waris, serta jumlah bagian warisan.³

Adapun Hukum Waris Islam membagi ahli waris menjadi dua macam yaitu:

1. Ahli waris *Nasabiyah* yaitu ahli waris yang hubungan kekeluargaannya timbul karena ada hubungan darah. Maka sebab nasab menunjukkan hubungan kekeluargaan antara pewaris dengan ahli waris;
2. Ahli waris *sababiyah* yaitu hubungan kewarisan yang timbul karena sebab tertentu.
 - a. Perkawinan yang sah
 - b. Memerdekakan hamba sahaya atau karena perjanjian tolong menolong.

Pengertian ahli waris menurut Pasal 171 huruf c yaitu : "Ahli waris adalah orang pada saat pewaris meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris."

Berdasarkan *Q.S An-Nisa ayat* : 11 serta pasal 176 Kompilasi Hukum Islam (KHI) dimana bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan.

Maka sesungguhnya Putusan pengadilan tersebut bisa dijadikan dasar peralihan sertifikasi tanah di Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1997 disebut sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :

1. Wasiat dari pewaris;
2. Putusan Pengadilan;
3. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan;
4. Bagi warganegara Indonesia penduduk asli: Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan

dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

5. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta keterangan hak ahli waris dari Notaris;
6. Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari PP 24/97 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian keempat belas tentang Pembagian Hak Bersama Pasal 136 yang menyatakan bahwa :

Jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaftaran sertipikatnya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :

1. Bukti letter C 169;
2. Akta PPAT tentang Pembagian Hak Bersama;
3. Bukti identitas para pemegang hak bersama;
4. Surat Kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut bukan dilakukan oleh pemegang hak yang berkepentingan;
5. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea terutang;
6. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembagian Hak bersama

Lawrence M. Friedman dalam teori "*Legal System*" menyatakan bahwa komponen dari sistem hukum itu meliputi tiga elemen, yaitu:

1. Substansi hukum (*substance rule of the law*) didalamnya melingkupi seluruh aturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, baik yang hukum material maupun hukum formal.

³ *Wawancara* Notaris & PPAT Ebbu Setyabudi, SH., M.Kn, Notaris & PPAT Kabupaten Garut, pada tanggal 28 November 2017

2. Struktur hukum (*structure of the law*), melingkupi pranata hukum, aparat hukum dan sistem penegakkan hukum.
3. Budaya hukum (*legal culture*), merupakan penekanan dari sisi budaya secara umum, kebiasaan-kebiasaan, opini-opini, cara bertindak dan berpikir, yang mengarahkan kekuatan sosial dalam masyarakat.

Solusi yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembagian Hak bersama

Adapun solusi dari kendala-kendala tersebut diatas seyogyanya Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat melakukan penyuluhan hukum tentang tugas dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, pendaftaran tanah serta pentingnya masyarakat untuk memiliki sertipikat tanah sehingga masyarakat dapat memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Akibat Hukum Penetapan Waris dan pembagian hak bersama yang tidak dilengkapi dengan penetapan perwalian

Dalam permohonan penetapan dimana salah satu pihaknya masih dibawah umur, berdasarkan pendapat Hakim di Pengadilan Agama Garut Kabupaten Garut⁴ : orang tua bisa secara langsung mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama tanpa harus terlebih dahulu mengajukan penetapan wali. Hal ini dikarenakan orang tua secara hukum otomatis menjadi wali bagi anaknya selama kekuasaannya selaku orangtua tidak dicabut oleh Pengadilan.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Garut Kabupaten Garut Nomor 170/Pdt.P/2016/PA.Grt telah menetapkan bagian waris sesuai dengan haknya masing-masing, kemudian para ahli waris menerima bagian warisan mereka.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi kendala dalam proses pembagian hak bersama

berupa tanah warisan yaitu:

- a. Sistem pemecahan secara sempurna yang melahirkan produk akhir berupa sertipikat hak atas tanah dengan kepemilikan bersama atas nama para ahliwaris.
- b. Perhitungan Pajak APHB.
- c. Persyaratan administratif yang harus dilengkapi oleh para ahli waris.
- d. Kesadaran masyarakat/para ahli waris untuk memahami segala peraturan yang ada, baik itu peraturan balik nama ke ahli waris maupun berkaitan dengan perpajakan.
- e. Para ahli waris kurang mempunyai kesadaran hukum dalam melengkapi persyaratan proses pembagian hak bersama.

Saran

1. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional mengkaji ulang mengenai sistem pecah sempurna dengan mengutamakan kemaslahatan (kegunaan, kebaikan, manfaat, dan kepentingan) bagi masyarakat.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah disarankan untuk lebih menguasai hukum pewarisan, lebih professional dalam melaksanakan tugas jabatannya dan lebih komplit, jelas, terang, dan tuntas dalam memberikan nasihat hukum kepada para ahli waris (klien).
3. Keterangan waris ada 2 yaitu, bagi mereka yang menundukkan diri pada Hukum Islam maka berlaku Hukum Faraidh, sedangkan bagi mereka yang tidak menundukkan diri pada Hukum Islam maka berlaku Hukum Waris Nasional, dan tidak ada lagi pengelompokkan Warga Negara Indonesia Asli maupun Warga Negara Indonesia Keturunan hal ini sesuai dengan Undang-Undang Hak Asasi Manusia diatur dalam Undang-Undang nomor 39 tahun 1999 pasal 1 ayat (3) tentang Hak Asasi Manusia, Undang-Undang Kewarganegaraan diatur dalam Undang-Undang nomor 12 tahun 2006 pasal 4 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, dan Hukum Administrasi Negara.

⁴Wawancara Muhammad Dihyah Wahid, Hakim Pengadilan Agama Garut Kabupaten Garut, pada tanggal 27 November 2017

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005, Hal 471-472.

PP nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Wawancara Notaris & PPAT Ebbu Setyabudi,SH., M.Kn, Notaris & PPAT Kabupaten Garut, pada tanggal 28 November 2017

Wawancara Muhammad Dihyah Wahid, Hakim Pengadilan Agama Garut Kabupaten Garut, pada tanggal 27 November 2017