

Fakultas Hukum Universitas Riau, Jalan Pattimura Nomor 9 Gobah, Kel. Cinta Raja, Kec. Sail, Pekanbaru, Riau,
Kode Pos 28127. Telp: (+62761)-22539, Fax : (+62761)-21695
E-mail: jihfhur@gmail.com / jih.fh@unri.ac.id
Website: <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/index>

Aspek Yuridis Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Rofiqah Rahmi^a, Sudjito^b

^a Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, Indonesia, Email: fqh9389@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, Indonesia, Email: Sudjito_fh_ugm@yahoo.com

Article Info

Article History:

Received : 03-02-2020
Revised : 18-02-2020
Accepted : 27-02-2020
Published : 29-02-2020

Keywords:

Registration
Rights Transfer due to
Inheritance
Deed of Land Common Right
Share

Informasi Artikel

Histori Artikel:

Diterima : 03-02-2020
Direvisi : 18-02-2020
Disetujui : 27-02-2020
Diterbitkan : 29-02-2020

Kata Kunci:

Registrasi
Peralihan Hak Karena Warisan
Pembagian Hak atas Tanah

Abstract

This research is intended to find out in depth the juridical aspects of land registration due to inheritance. Two issues were examined, namely: (1) Why were the requirements for the Deed of Sharing Common Rights mandatory and the Deed of inheritance rejected when registration of the transfer of title to the land due to inheritance? (2) What are the legal consequences of the Deed of Sharing of Joint Rights in the registration of the transfer of title to the certified land due to inheritance? The study was conducted by a combination of literature research and field research. Data were analyzed qualitatively. The results showed: (1) the Magelang Land Office requires that all inheritance of land rights be processed first through inheritance, followed by the making of the Deed of Sharing Common Rights, and then registered, on the grounds that the computerized system is not yet perfect. So it's not a legal problem. (2) The legal consequences are that the heirs are forced to pay tax 2 (two) times. This matter is burdensome to the heirs.

Abstrak

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui secara mendalam aspek yuridis pendaftaran tanah akibat pewarisan. Dua masalah diperiksa, yaitu: (1) Mengapa persyaratan untuk Akta Berbagi Hak Biasa wajib dan Akta warisan ditolak ketika pendaftaran pengalihan hak atas tanah karena warisan? (2) Apa konsekuensi hukum dari Akta Berbagi Hak Bersama dalam pendaftaran pengalihan hak atas tanah bersertifikat karena warisan? Penelitian ini dilakukan oleh kombinasi penelitian literatur dan penelitian lapangan. Data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan: (1) Kantor Pertanahan Magelang mensyaratkan bahwa semua warisan hak atas tanah diproses terlebih dahulu melalui warisan, diikuti dengan pembuatan Akta Berbagi Hak Bersama, dan kemudian didaftarkan, dengan alasan bahwa sistem komputerisasi belum sempurna. Jadi itu bukan masalah hukum. (2) Konsekuensi hukumnya adalah ahli waris dipaksa membayar pajak 2 (dua) kali. Hal ini memberatkan para ahli waris.

PENDAHULUAN

Pewarisan merupakan peristiwa hukum alamiah. Peristiwa hukum dimaksud berupa kematian seseorang. Untuk selanjutnya harta yang dimiliki pewaris beralih kepada ahli warisnya. Bila harta warisan tersebut berupa tanah – khusus tanah bersertipikat – maka

peralihannya kepada ahli waris mesti didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai hukum berlaku. Pada Pasal 19 UUPA, diatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Terhadap tanah yang telah didaftarkan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Keharusan taat pada hukum ini menjadi penting: (1) agar dapat dicegah kemungkinan pelanggaran hukum yang merugikan pihak-pihak tertentu; (2) jaminan agar diperoleh keadilan pada semua ahli waris; (3) demi tertib administrasi pertanahan. Namun perlu diketahui, bukanlah barang baru bahwa sengketa tentang peralihan tanah warisan masih sering terjadi dalam masyarakat. Hal demikian bisa berakibat retaknya hubungan antara para ahli waris. Itulah suatu rona kehidupan yang tidak diinginkan.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui secara mendalam aspek yuridis-normatif maupun yuridis-empiris peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Objek penelitian ini dibatasi atau difokuskan pada hak atas tanah bersertipikat. Pilihan objek demikian dilatarbelakangi penalaran bahwa secara logika, sengketa peralihan hak atas tanah mestinya bisa dicegah karena sertipikat merupakan tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan pembuktian kuat.

Kajian awal menunjukkan bahwa aspek yuridis-normatif pendaftaran peralihan hak atas tanah bersertipikat karena pewarisan, antara lain diatur dalam Pasal 42 ayat (4) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 1997).

Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP No.24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- 2) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisannya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama

mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/ atau akta pembagian waris tersebut.

Lebih lanjut pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 111 ayat (2), (3), (4) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA No. 3 Tahun 1997). Pasal 111 ayat (2), (3), (4) dan (5) PMNA No. 3 Tahun 1997, berbunyi:

- 1) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/ penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 2) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- 3) 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.
- 4) 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.

Terkait dengan ayat (4) di atas, Pasal 51 PP No24 Tahun 1997 mengatur hal-hal 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Kata “akta” dalam Pasal 51 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 di atas adalah akta pembagian hak bersama (APHB). APHB dibuat apabila ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang yang kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit daripada jumlah pemilik semula) dan yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula.¹

Prapenelitian yang dilakukan oleh Rofiqah Rahmi menunjukkan ada kasus: “Sertipikat terdaftar atas nama X (pewaris). Ahli warisnya terdiri dari 3 (tiga) orang (sebut: A, B dan C). Ahli waris tersebut ingin warisannya dijatuhkan hanya kepada 1 (satu) orang ahli waris saja (ke C). Dalam kasus demikian, Notaris membuat Akta Pembagian Waris (APW) yang menyatakan maksud dari para ahli waris tersebut. Pendaftaran dilakukan ke Kantor Pertanahan setempat, dengan menyerahkan surat keterangan waris, APW dan persyaratan lainnya. Akan tetapi Kantor Pertanahan ternyata menolak permohonan pendaftaran tersebut.

Secara yuridis-normatif atas kasus di atas, berdasarkan Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 ayat (5) PMNA No. 3 Tahun 1997 seharusnya dapat menggunakan APW. Proses pendaftarannya hanya satu kali saja. Akan tetapi, di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, ternyata tidak mau memproses pendaftaran peralihan yang disertai APW. Pendaftaran peralihan karena pewarisan yang para ahli warisnya ingin menjatuhkan warisannya kepada ahli waris tertentu harus dilakukan dengan dua kali proses, yakni: (1) melalui turun waris terlebih dahulu; (2) baru setelahnya dilanjutkan dengan pendaftaran APHB untuk menjatuhkan hak tersebut kepada ahli waris yang telah disepakati. Setelah itu barulah didaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui secara dalam, aspek yuridis-normatif dan aspek yuridis-empiris kasus-kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut. Secara eksplisit masalah yang diteliti adalah:

- 1) Mengapa persyaratan APHB menjadi wajib dan APW ditolak ketika terjadi pendaftaran peralihan hak atas tanah bersertipikat karena pewarisan?
- 2) Apa akibat-akibat hukum adanya APHB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah bersertipikat karena pewarisan?

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini tergolong gabungan dari penelitian kepustakaan (*literature research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Sebagai *literature research* diteliti berbagai literatur, meliputi: buku-buku, tesis, peraturan perundang-undangan dan

¹ Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. (Yogyakarta: Karya Media, 2014) 203.

bahan bacaan lainnya yang berhubungan dengan topik penelitian. Sebagai *field research* digunakan data sekunder dari hasil-hasil penelitian terdahulu Rofiqah Rahmi berjudul "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Kepada Ahli Waris Melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kabupaten Magelang".

Data dikumpulkan melalui studi dokumen dan literatur. Alat bantu yang digunakan berupa: alat tulis, alat rekam. Data dianalisis secara kualitatif. Tahap-tahap analisis data meliputi: (1) Klasifikasi data; (2) Editing data; (3) Sistematisasi data; (4) Penafsiran data; (5) Penarikan kesimpulan.

PENSYARATAN APHB SEBAGAI KEWAJIBAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT KARENA PEWARISAN.

Ditemukan oleh Rofiqah Rahmi di Magelang bahwa hingga 2018, di sana ada kasus-kasus pewarisan tanah sebanyak 432 bidang terkategori sebagai "tidak bagi warisan". Maksudnya adalah sertifikat yang terdaftar atas nama pewaris yang ahli warisnya terdiri dari beberapa orang, kemudian para ahli waris tersebut tidak ingin membagi warisannya sehingga pendaftarannya dicatatkan sebagai kepemilikan bersama atau nama bersama.

Pada tahun yang sama, ditemukan kasus pewarisan tanah sebanyak 355 bidang tergolong "bagi warisan". Artinya, apabila sertifikat terdaftar atas nama pewaris dan ahli waris terdiri dari beberapa orang, kemudian para ahli waris sepakat akan menjatuhkan hak tersebut kepada salah satu ahli waris atau kepada beberapa ahli waris.

Langkah awal dari proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang jatuh kepada salah satu ahli waris yaitu "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 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: ²

- 1) Surat pemohon;

² Wawancara Rofiqah Rahmi dengan Bagian Penerimaan Berkas (Verifikasi) Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2017, Pukul 09.00 WIB.

- 2) Sertifikat asli hak atas tanah atau sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang terdaftar atas nama pewaris;
- 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) Menunjukkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotokopi KTP seluruh ahli waris yang telah dilegalisir oleh Camat atau Notaris;
- 5) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 6) Asli dan fotokopi surat kematian pewaris, serta surat kematian ahli waris lainnya apabila ada yang telah meninggal dunia dari Kepala desa atau Rumah sakit tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- 7) Fotokopi Kartu Keluarga ahli waris;
- 8) Fotokopi pajak bumi dan bangunan tahun berjalan dan bukti pembayaran pelunasan.
- 9) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah diverifikasi/validasi oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan setempat (turun waris).

Setelah sertipikat terdaftar atas nama bersama atau nama seluruh ahli waris, beberapa persyaratan turun waris 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 APHB dan surat pernyataan kerelaan beberapa ahli waris yang menyerahkan haknya kepada salah satu orang atau beberapa orang, serta bukti bayar pajak BPHTB (pembagian warisnya) yang sudah divalidasi oleh Kantor Pajak.

Untuk diketahui bahwa sejak 2016, pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sudah menggunakan sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). KKP adalah suatu kegiatan layanan di Kantor Pertanahan yang menggunakan sistem komputerisasi

mulai dari pengumpulan data informasi sampai dengan produk hasil akhir berupa surat keputusan ataupun sertifikat hak atas tanah.

Secara yuridis-empiris terkait dengan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, yang ahli warisnya terdiri dari beberapa orang, tetapi hanya menunjuk salah satu ahli waris atau beberapa ahli waris sebagai penerimanya. Sistem KKP untuk pendaftaran hak atas tanah yang terjadi karena warisan terdapat 2 pintu pelayanan, yaitu (1) pintu warisan dan (2) pintu APHB. Pintu warisan digunakan untuk pendaftaran pewarisan, yang pewarisnya meninggal dunia (peristiwa hukum); sedangkan pintu APHB digunakan untuk pendaftaran dalam hal pembagian objek waris (perbuatan hukum).

Satu temuan menarik, dalam sistem KKP tidak terdapat pilihan untuk pintu APW. Inilah kelemahan sistem KKP. Kelemahan demikian sebenarnya merupakan persoalan teknis. Seharusnya sistem KKP baru diberlakukan setelah disenmpurnakan. Secara yuridis-normatif belum ada klausula penyelesaian atas kekurangan sistem ini. Ketika dipaksakan diberlakukan, membawa akibat pada ranah yuridis-empiris yaitu merugikan masyarakat (ahli waris).

Dalam pandangan seorang PPAT, pewarisan yang jatuh kepada ahli waris tertentu menurut aturan dalam Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 (5) PMNA No. 3 Tahun 1997 dapat disertai dengan APW yang isinya bahwa ahli waris sepakat memberikan haknya hanya kepada satu orang dan pencatatan peralihan hak warisan dilakukan kepada penerima warisan yang tercantum dalam APW tersebut.³

APW hampir sama fungsinya dengan APHB. APW yang dimaksud disini tidak dibuat oleh PPAT melainkan bisa dengan akta dibawah tangan ataupun juga dibuat oleh notaris. Jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka harus disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi kemudian dikuatkan oleh Lurah dan Camat. APW ini berfungsi untuk memisahkan/membagi harta warisan yang masih tercantum atas nama pewaris (almarhum dan almarhumah). APW tidak dapat digunakan untuk mengadakan pembagian/pemisahan atas tanah yang sertifikatnya sudah tercantum atas nama bersama para ahli waris yang ingin melakukan pembagian waris.⁴

³ Wawancara Rofiqah Rahmi dengan seorang PPAT Kabupaten Magelang, pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2018, Pukul 11.00 WIB.

⁴ Mustofa, *Op.cit*, 207.

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 1997.⁵

Akta yang dimaksud di dalam Pasal 51 PP No.24 Tahun 1997 adalah APHB. Akta ini dibuat oleh PPAT. APHB dibuat untuk pembuktian bahwa telah terjadinya kesepakatan antara para ahli waris sebagai pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah. APHB ini dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Dalam pembuatan APHB harus dihadiri oleh semua ahli waris sehingga mereka memahami secara benar mengenai perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerimaan warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Dari aspek hukum perdata, kepemilikan bersama yang terikat adalah suatu pemilikan bersama atas suatu benda yang merupakan salah satu akibat dari suatu peristiwa hukum yang lain, misalnya: meninggalnya pewaris, putusnya perkawinan, atau bubarnya persekutuan perdata (*maatschap*) atau perkumpulan-perkumpulan yang tidak berbadan hukum. Pemisahan dan pembagian pada pemilikan bersama yang terikat bersifat deklaratif dan mempunyai daya berlaku surut, yaitu sejak saat pewaris meninggal dunia dan atau putusnya perkawinan, atau bubarnya persekutuan perdata/perkumpulan tidak berbadan hukum.⁶

Sejalan dengan pendapat-pendapat di atas, kiranya perlu dimengerti bahwa pewarisan yang jatuh kepada semua ahli waris merupakan pemilikan bersama yang terikat karena adanya suatu peristiwa hukum pewarisan. Adapun pewarisan yang jatuh kepada salah satu ahli waris tertentu atau beberapa ahli waris tertentu, pada prinsipnya adalah penunjukkan kepemilikan objek warisan kepada salah satu ahli waris saja atau beberapa ahli waris karena

⁵ Wawancara Rofiqah Rahmi PPAT Kabupaten Magelang, pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2018, Pukul 11.00 WIB.

⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan tulisan Hukum Perdata* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016) 346.

telah adanya pembagian waris dari beberapa objek terhadap seluruh ahli waris, baik karena kesepakatan antara ahli waris maupun karena adanya keinginan dari pewaris.

Dari penelitian ini ditemukan hal menarik bahwa secara yuridis-empiris, Kepala Kantor Pertanahan Magelang berpendapat bahwa: (1) Pendaftaran hak milik atas tanah dari pewaris (meninggal dunia) kepada ahli waris masih tergolong peristiwa hukum (*boedel terikat*); (2) Namun ketika sertipikat masih terdaftar atas nama pewaris dan kemudian ahli waris sepakat jatuh kepada ahli waris tertentu atau kepada beberapa ahli waris tertentu sebagai hak bersama, hal tersebut sudah termasuk dalam kategori perbuatan hukum (bukan lagi pewarisan).

Realitas yuridis-empiris di atas, jika dianalisis dari ikrarnya bahwa para ahli waris sepakat “memberikan atau menyerahkan” haknya hanya kepada salah satu ahli waris saja atau kepada beberapa ahli waris tertentu, kemudian ahli waris yang ditunjuk “menerima” hak tersebut, maka dari kata “memberikan atau menyerahkan”, ada asas kesepakatan yang berarti tunduk pada 1320 KUHPdata. Artinya, ada perbuatan hukum.

Analisis dari aspek yuridis-normatif, kalau dalam rezim waris diartikan pewarisan terjadi saat meninggalnya pewaris, maka hak tersebut jatuh kepada ahli waris. Hal demikian jelas merupakan peristiwa hukum. Namun, jika ahli waris sepakat memberikan kepada salah satu ahli waris maka itu sudah jadi perbuatan hukum dan harus menggunakan akta PPAT. Peristiwa hukum dan perbuatan hukum merupakan hal berbeda dan terpisah. Oleh tidak bisa digabung sebagai satu kegiatan. Perbedaan dalam menerapkan prosedur pendaftaran antara keduanya, merupakan kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Apakah kebijakan demikian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan? Inilah persoalan yuridis-empiris yang belum bisa disepakati semua pihak.

Secara yuridis-empiris terungkap alasan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang mengharuskan dengan pembuatan APHB adalah sebagai salah satu cara mensosialisasikan peraturan tentang pendaftaran tanah yang aman bagi ahli waris. Diharapkan agar masyarakat dapat mengerti tentang prosedur pendaftaran peralihan karena pewarisan dan tahap-tahap yang akan dilakukan. Hal tersebut dilakukan bertujuan untuk menghindari resiko-resiko

terburuk yang akan terjadi dikemudian hari terhadap tanah yang menjadi objek warisan, dan juga sebagai penerapan asas kehati-hatian.⁷

Dalam pada itu menurut seorang Notaris senior, peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang kemudian jatuh kepada ahli waris masih dalam kategori peristiwa hukum. Dengan kata lain persoalannya masuk di dalam rezim hukum waris, bukan perbuatan hukum sebagaimana diatur Surat Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1561 Nomor Tanggal 21 April 1999. Dalam lampiran Surat Menteri itu dijelaskan perbedaan mengenai jenis kepemilikan bersama dilihat dari perolehan asalnya yang membedakan antara pemilikan bersama yang bebas dan pemilikan bersama yang terikat. Dinyatakan bahwa: “Pemisahan dan pembagian warisan masih termasuk dalam rezim hukum waris sehingga tidak termasuk kepada peralihan hak atau perolehan hak, dan tidak dipersyaratkan adanya Pajak Penghasilan (PPh) dan BPHTB”.

Pemahaman terhadap ketentuan - baik itu di PP maupun di PMNA - bahwa Surat keterangan waris itu salah satunya yang membuat adalah Pejabat Notaris, dapat dikatakan bahwa Pasal 111 PMNA No. 3 Tahun 1997 itu dianggap kategori pada peristiwa hukum bukan perbuatan hukum. Oleh karena itulah notaris boleh membuat akta dalam hal pendaftaran peralihan karena pewarisan. PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997 itu diciptakan agar memberikan kemudahan dan kemurahan bagi masyarakat. Secara substantif, sangat meringankan bagi masyarakat, terutama bagi ahli waris yang tidak mampu.⁸

AKIBAT HUKUM KEHARUSAN ADA APHB DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT KARENA PEWARISAN.

Analisis yuridis-normatif menunjukkan bahwa PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaanya (PMNA No. 3 Tahun 1997), telah mengatur 2 hal tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, yaitu:

- 1) Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang pada saat pendaftaran telah ada atau disertai dengan akta APW (berdasarkan Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 ayat (2), (3), (5) PMNA No. 3 Tahun 1997); dan

⁷ Wawancara Rofiqah Rahmi dengan Bagian Sengketa Konflik Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, pada hari Selasa, tanggal 15 Mei 2018, Pukul 11.00 WIB.

⁸ Wawancara Rofiqah Rahmi dengan akademisi selaku Dosen Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, pada hari Kamis, tanggal 02 Februari 2018, Pukul 09.00 WIB.

- 2) Pendaftaran pewarisan yang belum ada pembagian warisnya (Pasal 42 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 ayat (4) PMNA No. 3 Tahun 1997).

Atas 2 hal tersebut tentu tidak boleh disamaratakan. Artinya tidak mesti harus didaftar menjadi kepemilikan bersama terlebih dahulu. Menyamaratakan perlakuan kedua jenis pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan yang berbeda, sangatlah tidak dibenarkan, karena akibat hukumnya sangat berbeda.⁹

- 1) Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang telah disertai dengan APW adalah peristiwa pewarisan (peristiwa hukum) bukan peralihan suatu hak (perbuatan hukum), walaupun ada akta yang dibuat oleh para ahli waris. Dalam akta ini para ahli waris hanya melaksanakan kehendak pewaris bukan kehendak pribadi para ahli waris.
- 2) Pajak yang dikenakan pada proses peralihan hak karena pewarisan yang telah disertai dengan APW manakala disiplin menggunakan ketentuan Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 maupun ketentuan Pasal 111 PMNA No. 3 Tahun 1997, maka pajak yang dikenakan seharusnya adalah hanya BPHTB dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) adalah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) (proses waris) dengan wajib pajak adalah subjek penerima warisan saja.
- 3) Dengan praktik pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang selalu disamaratakan dipaksakan dengan dicatat menjadi kepemilikan bersama (cs) terlebih dahulu, maka terjadi praktik pengenaan pajak yang salah dan terjadi *double* pembayaran BPHTB, yaitu diterapkan NPOPTKP sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) pada proses waris cs nya dan pada proses pembagian warisnya yang dipaksakan melalui APHB dengan NPOPTKP nya sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah).

Akibat lain dari penyamarataan 2 hal yang berbeda di atas adalah proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi lebih lama. Hal tersebut tidak sesuai dengan konsep dasar *Good Governance* dan administrasi yang mudah, murah, cepat, serta tidak membebani masyarakat.

⁹ Wawancara Rofiqah Rahmi dengan PPAT Kabupaten Magelang, pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2018, Pukul 10.00 WIB.

Kiranya layak diingat bahwa tujuan dan isi Pasal 42 PP No 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 PMNA No 3 Tahun 1997 adalah agar ada kemudahan dan kemurahan bagi masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanah. Inilah dimaksud dengan asas sederhana dan terjangkau. Karenanya dimungkinkan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang jatuh kepada ahli waris tertentu disertai APW atau/dan SKW.¹⁰

Temuan lain penelitian ini adalah terdapatnya inkonsistensi Peraturan Pemerintah di atas dengan pelaksanaannya. Hal tersebut dikarenakan Kantor Pertanahan Magelang mengharuskan para ahli waris untuk melakukan pendaftaran turun waris terlebih dahulu baru APHB dan membayar pajak 2 (dua) kali sehingga memberatkan bagi masyarakat dan diasumsikan bahwa proses pendaftaran pewarisan memerlukan biaya yang mahal dan waktu yang cukup lama.

Berdasarkan analisis diatas, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengalami beberapa hambatan, baik yang dialami oleh masyarakat, PPAT maupun Kantor Pertanahan. Adapun hambatannya sebagai berikut:

1) Bagi Masyarakat:

Adanya ketidaktahuan masyarakat terkait dengan peraturan tata cara dan prosedur pendaftaran tanah; rumitnya kelengkapan syarat yang diperlukan dalam proses pewarisan; belum memiliki cukup biaya untuk mengurus pendaftaran pewarisan tersebut; ketidaktahuan masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah sebagai bukti apabila terjadi sengketa tanah; dan perlunya APHB dari PPAT apabila sertifikat pewarisan akan dijatuhkan kepada salah satu ahli waris.

2) Bagi PPAT:

Kurangnya kesadaran hukum bagi ahli waris dalam melengkapi persyaratan pendaftaran baik dalam proses pewarisan yang akan jatuh kepada semua ahli waris; susahnya mengumpulkan semua ahli waris untuk hadir menandatangani APHB dihadapan PPAT dan dokumen lainnya; susahnya menjelaskan dan meyakinkan mengenai - baik itu biaya pendaftaran maupun biaya pajak - yang dikenakan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah; dan lamanya waktu

¹⁰ Wawancara Rofiqah Rahmi dengan Dosen Akta Tanah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, pada tanggal Selasa, 16 Januari 2018, Pukul 15.00 WIB.

pendaftaran pewarisan selesai di Kantor Pertanahan sehingga para ahli waris menanyakan terus kapan selesainya.

3) Bagi Pejabat Kantor Pertanahan:

Sering kurangnya persyaratan; terdapat perbedaan nama pemilik sertifikat dan nama di KTP atau tanggal lahir sehingga memerlukan surat keterangan dari Kepala Desa yang menyatakan bahwa hal tersebut adalah satu orang yang sama; kendalanya dari akta PPAT di dalam APHB adalah sering lupa menunjukkan kepada siapa sertifikat itu akan diberikan pada poin penunjukkan.

KESIMPULAN

Pada aspek yuridis-empiris, ada perbedaan pemahaman mengenai Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 ayat (5) PMNA No.3 Tahun 1997 baik pada PPAT dan Pejabat Kantor Pertanahan. Menurut PPAT dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang diatuhkan kepada ahli waris disertai dengan APW yang dibuat oleh notaris atau akta dibawah tangan dengan disaksikan dua orang saksi. Hal tersebut masih tergolong dalam kategori peristiwa hukum atau rezimnya waris karena kepemilikan bersama yang terikat yang bersifat deklaratif. Pernyataan tersebut sesuai dengan Surat Menteri Agraria No. 600.1561 Tanggal 21 April 1999. Menurut Pejabat Kantor Pertanahan, sistem KKP tidak dapat menerima dua kegiatan sekaligus. Jadi, harus diselesaikan dahulu warisnya baru untuk pembagiannya menggunakan APHB. Karena para ahli waris masih mempunyai hak terhadap harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris, sehingga mereka harus melepaskan haknya dengan membuat surat pernyataan kerelaan dan menggunakan APHB agar tidak terjadi sengketa atau permasalahan dikemudian hari.

Pajak yang dikenakan pada proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang telah disertai dengan APW jika sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 111 ayat (5) PMNA No. 3 Tahun 1997, maka pajak yang dikenakan seharusnya hanya BPHTB dengan NPOPTKP adalah Rp. 300.000.000 untuk proses waris dengan wajib pajaknya adalah subjek penerima warisan saja. Sedangkan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang disamaratakan dan dipaksakan dicatat menjadi kepemilikan bersama terlebih dahulu, 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 masyarakat (ahli waris).

Pemerintah diharapkan mampu memberikan kemudahan dan kemurahan bagi masyarakat dalam pelayanan dan pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Adanya keseragaman prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan khususnya pewarisan yang dijatuhkan kepada salah satu ahli waris atau beberapa ahli waris di seluruh Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Herlien, *Kumpulan tulisan Hukum Perdata* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT* Yogyakarta: Karya Media, 2010.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Rahmi, Rofiqah, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Kepada Ahli Waris Melalui Akta Pembagian Hak Bersama di Kabupaten Magelang”. Tesis, Universitas Gajah Mada, 2019.
- Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1561 Tanggal 21 April 1999 Tentang Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan Tidak Dipersyaratkan Adanya SSP-PPh dan SSB-BPHTB.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).