

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat menjalankan segala aktivitas kehidupan manusia, namun juga berfungsi setelah meninggal manusia yang digunakan untuk penguburannya. Oleh karena itu hubungan antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan. Mengingat begitu pentingnya tanah bagi kehidupan maka setiap orang berkeinginan untuk memiliki dan menguasainya. Dengan demikian untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah dalam kepemilikan tanah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagaimana diatur pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

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

Unsur yang harus terpenuhi dalam pewarisan yaitu adanya seseorang yang meninggal dunia, adanya seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang memperoleh hak waris, adanya harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris.

Terkait siapa yang berhak atas harta warisan dari pewaris diatur oleh hukum waris yang berlaku bagi si pewaris.

Ketika seseorang meninggal dunia, hal ini menimbulkan sebuah akibat hukum yaitu tentang bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban sebagai akibatnya adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh Hukum Waris.¹ Secara garis besar hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai peralihan hak berupa harta baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diberikan kepada ahli waris berdasarkan hubungan kekerabatan atau hubungan perkawinan.²

Dalam hubungan kekerabatan misalnya peristiwa kelahiran seorang anak akan menimbulkan akibat hukum tertentu dalam hubungan kekerabatan, yaitu hubungan antara anak dengan orang tua biologisnya. Dengan demikian seorang anak berhak atas harta orang tuanya apabila terjadinya peristiwa kematian maka menimbulkan pewarisan yaitu hak dan kewajiban seseorang yang meninggal akan beralih kepada ahli waris dalam hal ini di bidang hukum kekayaan.

Pewarisan tanah yang berstatus hak milik yang berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa hak milik mempunyai sifat turun-temurun artinya hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup dari seseorang pemilik tanah tersebut akan tetapi apabila pemiliknya meninggal dunia dapat diteruskan oleh ahli warisnya dalam jangka waktu yang tidak terbatas. Selain itu hak milik memiliki sifat terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

¹Hasballah Thaib dan Syahril Sofyan, 2014, *Teknik Pembuatan Akta Penyelesaian Warisan Menurut Hukum Waris Islam di Indonesia*, Citapustaka Media, Medan, hlm. 2.

²Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 43

Walaupun demikian pewarisan hak milik atas tanah harus berdasarkan pada UUPA, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur mengenai pemilikan atas tanah. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi karena meninggalnya seseorang menyebabkan hak warisan otomatis beralih kepada ahli waris bukan berarti para ahli waris dapat langsung menguasai tanah warisan tanpa adanya tindakan hukum yaitu dengan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan agar ahli waris mendapat kepastian hukum terkait penguasaan hak meskipun sebenarnya pada saat meninggalnya seseorang maka secara otomatis harta yang ditinggalkannya telah beralih kepada ahli waris. Mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris diperlukan surat keterangan waris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Pendaftaran peralihan hak atas karena pewarisan dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian atas pemegang hak, kepastian mengenai letak dan batas-batas bidang tanah yang dikuasai oleh pemegang hak. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah maka pemegang hak dapat menguasai hak atas tanah yaitu berupa penguasaan secara fisik dan penguasaan secara yuridis. Oleh karena itu dalam memberikan penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal hal-hal pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli warisnya diatur berdasarkan Hukum Tanah.³

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, hlm. 329.

Peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh peristiwa kematian mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan yang tadinya dimiliki oleh seorang pewaris beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli waris secara bersama-sama.⁴ Sehingga dalam peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara balik nama sertipikat atas nama pewaris menjadi atas nama seluruh nama para ahli waris.

Dengan beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Kepemilikan bersama atas suatu benda adalah keadaan terhadap satu hak kebendaan dipunyai oleh dua orang atau lebih. Kepemilikan bersama ini terdiri dari kepemilikan bersama yang bebas dan kepemilikan bersama yang terikat.⁵

Kepemilikan bersama yang bebas adalah kepemilikan bersama dimana peserta hanya terikat oleh hal, bahwa mereka adalah pemilik bersama. Pemilikan bersama terjadi karena sebatas hubungan antara pemegang hak dengan suatu benda. Kepemilikan bersama yang terikat adalah kepemilikan bersama yang berupa salah satu akibat dari ikatan hukum yang ada diantara para pemegang hak bersama. Pemilikan bersama terjadi karena akibat dan adanya hubungan hukum antara mereka yang mempunyai hak bersama tersebut. Yang termasuk kepemilikan bersama terikat adalah terhadap segala benda-benda yang termasuk

⁴Syahril Sofyan, 2011, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm. 5.

⁵Budi Wibowo Halim, *Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pembagian Hak_Bersama yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Warisan Berupa Hak Atas Tanah*, http://www.academia.edu/26882956/Tinjauan_Yuridis_Terhadap_Akta_Pembagian_Hak_Bersama_Yang_Dibuat_di_Hadapan_Pejabat_Pembuat_Akta_Tanah_Atas_Warisan_Berupa_Hak_Atas_Tanah diakses pukul 09.00 WIB tanggal 28 April 2019.

dalam persekutuan antara dua orang atau lebih, misalnya warisan yang belum terbagi.⁶

Mengenai waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak ada ketentuan dari peraturan waris perdata akan tetapi adanya ketentuan mengenai tidak dibenarkan harta warisan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi yang mana dituangkan dalam Pasal 1066 KUHPperdata.⁷ Dalam tanah yang diperoleh karena pewarisan yang menimbulkan kepemilikan bersama diantara para ahli waris harus segera dibagi karena dikhawatirkan kepemilikan tanah dibiarkan dalam kondisi tidak terbagi maka adanya itikad tidak baik daripada ahli waris dengan keinginan penguasaan sepenuhnya terhadap tanah tersebut dengan menghilangkan hak dari ahli waris yang lain

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

⁶*Ibid.*

⁷Darji Safutra, *Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain*, Fakultas Hukum, Tesis, Sumatera Utara, Medan, 2016, hlm. 65.

Kepemilikan tanah yang diberikan kepada seseorang agar dapat menguasainya secara bebas harus adanya alas hak yang melekat antara orang dengan tanah tersebut yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau pemegang hak untuk menguasai atau mempergunakan tanah tersebut.

Dalam pewarisan hak atas tanah sebelum dilakukan pembagian kepada masing-masing merupakan milik bersama ahli waris. Oleh karena itu, para ahli waris berhak atas haknya walaupun harta yang ditinggalkan oleh pewaris tidak sebanding dengan jumlah ahli waris yang ada.

Kepemilikan bersama berarti harta tersebut tidak dapat dialihkan kepada orang lain tanpa kerjasama seluruh ahli waris. Misalnya ada satu orang ahli waris yang tidak turut serta dalam pemindahan hak tersebut, maka perbuatan pemindahan hak tersebut menjadi batal.⁸ Untuk mengakhiri kepemilikan bersama terikat yang disebabkan oleh warisan, maka dalam pembagian atas kepemilikan tanah dibuatlah akta pembagian hak bersama oleh PPAT.

Pembuatan akta pembagian hak bersama dilakukan apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya belum ada pembagian warisan sehingga warisan tersebut dalam pemilikan bersama dan kemudian pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁸ J. Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, hlm. 8.

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

Akta pembagian hak bersama adalah akta yang memuat kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama. Sedangkan Pembagian hak bersama merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama yang bertujuan untuk mengakhiri kepemilikan bersama menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama.⁹ Jadi pembagian hak bersama tersebut dapat dilakukan musyawarah terlebih dahulu diantara pemegang hak bersama mengenai bagian-bagian yang diperoleh masing-masing.

Dalam pembagian tersebut, pemegang hak bersama tidak harus seluruhnya memperoleh bagian. Adakalanya yang menjadi pemegang hak individu satu atau beberapa dari pemegang hak bersama sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akta pembagian hak bersama.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pembagian hak bersama dapat dilakukan apabila terlebih dahulu pada saat mendaftarkan haknya ahli waris hanya menyertakan surat keterangan waris sebagai tanda bukti ahli

Renny Listianita, "Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan di Surakarta", Jurnal Reportorium, Edisi 3 Januari-Juni 2015, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surakarta, Surakarta, hlm. 110.

waris dan belum ada pembagian waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama hak atas tanah. Kemudian pada saat tanah tersebut ingin dibagi, pembagiannya dituangkan dalam akta pembagian hak bersama tergantung kepada kesepakatan seluruh ahli waris.

Dengan demikian tujuan dari pembuatan akta pembagian hak bersama adalah untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas tanah menjadi hak milik masing-masing pemegang hak. Selain itu pembuatan akta pembagian hak bersama untuk menghindari terjadinya sengketa, namun apabila terjadi sengketa dapat dijadikan sebagai alat bukti bahwa telah terjadinya perbuatan hukum diantara pemegang mengenai pembagian hak bersama tersebut. Apabila pembagian hak bersama adanya unsur perbuatan melawan hukum maka inilah yang mengakibatkan terjadinya sengketa diantara pemegang hak bersama.

Akta pembagian hak bersama dibuat sebagai bukti kesepakatan bersama mengenai pembagian hak atas tanah. Namun demikian pembuatan akta pembagian hak bersama berdasarkan Putusan nomor 1/Pdt.G/2015/PN.Bkt dapat menimbulkan sengketa di antara para ahli waris apabila pembagian hak bersama tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris seperti yang terjadi di Kota Bukittinggi. Dalam hal ini terkait pembagian waris tanah hak milik yang merupakan harta bersama dalam keluarga.

Harta warisan tersebut merupakan peninggalan kedua orang tua dari para ahli waris selama perkawinan yang diperoleh dari pembelian tanah semasa hidupnya. Oleh karena itu, untuk membagi hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris maka dibuat akta pembagian hak bersama. Akan tetapi pembuatan akta pembagian hak bersama tersebut dalam pelaksanaannya tidak

mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Hal tersebut disebabkan tidak dicantumkan namanya pada proses turun waris berdasarkan surat keterangan waris sehingga pada saat dilakukan pembagian hak bersama salah satu pemegang hak tidak diikutsertakan yang mengakibatkan pemegang hak tersebut tidak mendapatkan bagiannya.

Berdasarkan hal tersebut, terkait pembuatan akta pembagian hak bersama, maka penulis merasa hal ini perlu dikaji dan diteliti lebih lanjut untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi. Karena itu penulis tertarik membahas masalah dalam sebuah penulisan dengan judul “Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan di Kota Bukittinggi”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi?
2. Bagaimana pembagian waris hak milik atas tanah sebagai harta bersama dalam keluarga di Kota Bukittinggi?
3. Bagaimana balik nama sertifikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi.

2. Untuk mengetahui pembagian waris hak milik atas tanah sebagai harta bersama dalam keluarga di Kota Bukittinggi.
3. Untuk mengetahui balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi.

D. Manfaat Penelitian

Harapan penulis, tulisan dari hasil penelitian ini bermanfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi orang lain. Secara umum manfaat yang diharapkan, diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, memperluas wawasan dalam ilmu terkait dengan akta tanah khususnya mengenai pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat, akademisi ataupun praktisi terutama bagi PPAT dalam menjalankan kewenangannya dan tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Selanjutnya hasil penelitian ini dapat dijadikan oleh praktisi hukum untuk menghindari penyalahgunaan kewenangan dalam menjalankan jabatannya.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan penulis menunjukkan bahwa penelitian dengan judul “Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan di Kota Bukittinggi” belum pernah dilakukan penelitian oleh peneliti sebelumnya. Penelitian yang berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan tanah karena pewarisan yang diteliti oleh:

1. Rizal Effendi tahun 2008 Universitas Diponegoro yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Warisan Berkaitan dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)”, dengan rumusan masalah:
 - a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tanpa menggunakan akta pembagian hak bersama tetapi menggunakan surat pernyataan ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
 - b. Mengapa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak menggunakan akta pembagian hak bersama seperti diatur PP 24/1997, dan bagaimana akibat hukumnya?
2. I Ketut Pande Winaya tahun 2013, Universitas Hasanuddin, yang berjudul “Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pembagian Harta Warisan”, dengan rumusan masalah:
 - a. bagaimanakah proses peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta warisan?

- b. bagaimana fungsi PPAT dalam peralihan hak atas tanah pembagian harta warisan?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Teori adalah serangkaian hipotesis atas proposisi yang saling berhubungan dengan suatu gejala atau sejumlah gejala.¹⁰Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintetis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.¹¹Aliran teori dalam ilmu hukum timbul karena adanya perbedaan antara para sarjana hukum dalam mengkaji tentang hukum. Ada sarjana mengkaji ilmu hukum itu dari sudut pandangan sejarah, sosiologi, filsafat, dan bahkan dari sudut hukum itu sendiri.¹² Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Kepastian Hukum, Teori Keadilan, Teori Kewenangan.

a. Teori Kepastian Hukum

Dikenal adanya peraturan yang bersifat mengatur (*regelend recht*) dan peraturan yang bersifat memaksa (*dwingen recht*). Perbedaan antara peraturan yang bersifat mengatur dan peraturan yang bersifat memaksa berkaitan lebih pada sumber/pusat kewenangan pembentukan hukum. Pada peraturan bersifat memaksa diberikan otoritas atau kewenangan kepada pembuat undang-undang. Pada peraturan tersebut terlihat adanya karakter yang imperatif atau mewajibkan pembuat undang-undang mempunyai tugas untuk menjaga dan menjamin kebebasan individu dan hanya boleh melarang jika kepentingan umum dilanggar. Sedangkan pada peraturan

¹⁰Sarlito Wirawan Sarwono, 2003, *Teori-Teori Psikologi Sosial*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 5.

¹¹Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta, hlm. 87.

¹²Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 193.

yang bersifat mengatur akan diterapkan dan diberlakukan dalam arti negatif, sama halnya dengan peraturan yang bersifat memaksa yang diberlakukan dalam arti positif (menentukan sendiri). Dengan demikian, kedua jenis peraturan tersebut saling mengisi dua bentuk peraturan yang menentukan di dalam hukum privat.¹³

Adapun mengenai tujuan dari kedua jenis peraturan tersebut terdapat beberapa pendapat, di antaranya, Scholten berpendapat bahwa kedua jenis peraturan tersebut melayani keadilan hukum, sedangkan kepastian hukum mempunyai peraturan sekunder. Sebenarnya, masih menurut Scholten, perbedaan antara kedua jenis peraturan tersebut graduil saja karena keduanya adalah untuk kepastian hukum juga, yang berbeda pada ukurannya saja. Apeldoorn berpendapat lain, tujuan dari peraturan yang bersifat mengatur bukan pada keadilan hukum, melainkan demi kepastian hukum.¹⁴

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, hukum bagi setiap warga negara. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu perbuatan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.¹⁵

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifat subjektif. Indikator adanya kepastian hukum di suatu negara itu sendiri adalah adanya peraturan perundang-undangan yang jelas

¹³ Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 213.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 214.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm. 158

dan perundang-undangan tersebut diterapkan dengan baik oleh hakim maupun petugas hukum lainnya.¹⁶

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT yang digunakan sebagai bukti kesepakatan dari para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak atas tanah.

b. Teori Keadilan

Keadilan mengandung unsur penghargaan dan penilaian atau pertimbangan dan karena itu lazim dilambangkan dengan suatu neraca keadilan. Dikatakan bahwa keadilan itu menuntut bahwa dalam keadaan yang sama tiap orang harus menerima bagian yang sama pula.¹⁷ Unsur-unsur formal dari keadilan yaitu bahwa keadilan mengarahkan setiap pihak untuk memberikan perlindungan atas hak-hak yang dijamin oleh hukum (unsur hak) dan perlindungan ini pada akhirnya harus memberikan manfaat kepada setiap individu (unsur manfaat).¹⁸

Aristoteles membedakan dua macam keadilan yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kepada setiap orang jatah menurut jasanya (pembagian menurut haknya masing-

¹⁶ Abdul Rahmad Budiono, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 22.

¹⁷ C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta, hlm. 41.

¹⁸ La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke, "Teori Keadilan Kontemporer (Sebuah Kajian Teori Hukum)" *Jurnal Al-'Adl*, Vol 10, No. 1, Januari 2017, Institut Agama Islam Negeri Kendari: Kendari, hlm. 94.

masing). Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan pada setiap orang sama banyaknya dengan tidak mengingat jasa-jasa perseorangan.¹⁹

Menurut John Rawls ada 2 (dua) prinsip dasar dari keadilan yaitu pertama, prinsip kebebasan yaitu setiap orang berhak mempunyai kebebasan terbesar, sebesar kebebasan yang sama bagi semua orang sepanjang ia tidak menyakiti orang lain. Menurut prinsip kebebasan ini, setiap orang diberikan kebebasan memilih, menjadi pejabat, kebebasan berbicara dan berpikir, kebebasan memiliki kekayaan, dan sebagainya.²⁰ Kedua, ketidaksamaan sosial ekonomi meski diatur sedemikian rupa sehingga dapat diharapkan memberikan keuntungan semua orang dan semua posisi jabatan terbuka bagi semua orang. Ketidaksamaan sosial dan ekonomi harus menolong seluruh masyarakat serta pejabat tinggi harus terbuka bagi semuanya. Ketidaksamaan sosial dan ekonomi dianggap tidak ada kecuali ketidaksamaan ini menolong seluruh masyarakat.²¹

c. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah apa yang disebut dengan kebiasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang.²² Menurut H.D. Stoud, kewenangan merupakan keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hubungan hukum publik.²³ Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut O. Nicolai adalah kewenangan untuk melakukan tindakan

¹⁹ C.S.T Kansil, *Op.Cit.*, hlm. 42

²⁰ Ahmad Ali, 2009, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Pernada Media Group, Jakarta, hlm. 281.

²¹ *Ibid.*, hlm. 282.

²² Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Yang Bersih, dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan, Bandung, hlm. 22.

²³ Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 98.

hukum tertentu yaitu tindakan – tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.²⁴

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya yang bersifat publik dan privat.²⁵

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian, terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.²⁶ Secara teoritik, kewenangan bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu:

- 1) Atribusi merupakan pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.²⁷ Wewenang secara atribusi

²⁴ *Ibid.*, hlm. 99.

²⁵ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Rajawali Pers, Jakarta hlm. 48.

²⁶ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, hlm .93.

²⁷ Ridwan HR, *Op.Cit.*, hlm. 102

adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.²⁸

- 2) Delegasi merupakan pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.²⁹ Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu perundang-undangan atau aturan hukum.³⁰
- 3) Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh orang lain atas namanya.³¹ Mandat sesungguhnya bukan pemindahan/pengalihan wewenang, akan tetapi karena yang berkompeten sedang berhalangan.³²

2. Kerangka Konseptual

a. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama

Akta pembagian hak bersama merupakan salah satu dokumen yang dijadikan dasar untuk mengurus pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat. Apabila ahli waris pada saat pendaftaran peralihan hak hanya menyertakan surat keterangan waris, dalam proses balik nama atas nama pewaris menjadi atas nama seluruh ahli waris maka hak atas tanah masih berstatus kepemilikan bersama-sama. Kemudian pada saat tanah tersebut ingin dibagi, ahli waris menyatakan akta pembagian hak bersama, maka hak atas tanah tersebut

²⁸ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Op.Cit.*, hlm .93.

²⁹ Ridwan HR, *Op.Cit.*, hlm. 102

³⁰ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Op.Cit.*, hlm .93

³¹ Ridwan HR, *Op.Cit.*, hlm. 102

³² Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Op.Cit.*, hlm .93

sudah bisa berstatus sebagai hak individu, tergantung dengan kesepakatan (isi) yang tercantum di dalam akta pembagian hak bersama tersebut.³³

Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa pembagian hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

b. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan. Sedangkan dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan hak dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat.³⁴

³³ Tatik Arjati, "Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap Pembagian Waris yang Berbeda Agama atas Tanah dan Bangunan", Jurnal Akta Vol. 4, No. 1, Maret 2017, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm.75

³⁴Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 145-146.

c. Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik yang terkuat dan terpenuh artinya Hak Milik adalah hak yang paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya dan dapat dipertahankan oleh pemegang haknya dari gangguan pihak lain. Selain itu Hak Milik tidak mempunyai jangka waktu berlakunya dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.³⁵

d. Pewarisan

Hukum waris Eropa yang dimuat dalam *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.³⁶ Kekayaan dalam pengertian waris merupakan sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan passiva. Namun, pada dasarnya beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya, yang dinamakan pewarisan, terjadi karena adanya kematian. Oleh karena itu, unsur-unsur terjadinya pewarisan mempunyai tiga persyaratan yaitu 1) ada orang yang meninggal dunia, 2) ada orang masih hidup, sebagai ahli wais yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia, 3) ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.³⁷

³⁵ *Ibid.*, hlm. 98.

³⁶ A. Pitlo, 1979, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, terjemahan M. Isa Arief, Intermedia, Jakarta, hlm. 1.

³⁷ Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, hlm. 81.

Hukum waris menurut BW berlaku asas: “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya.³⁸Berdasarkan Pasal 830 KUHPerdota bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Jadi harta peninggalan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka.³⁹

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian yang mengkaji norma hukum yang berlaku dengan fakta yang terjadi di lapangan. Pendekatan masalah dari penelitian ini adalah pengkajian pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau memaparkan dan menjelaskan objek penelitian pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk golongan Bumiputera secara lengkap, jelas dan secara objektif yang berkaitan dengan judul dan permasalahan dalam penelitian.

a. Teknik Dokumentasi Bahan Hukum

Dalam penelitian ini teknik/metode yang digunakan penulis dalam pengumpulan data adalah

- 1) Studi kepustakaan yaitu memperoleh data sekunder dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal

³⁸ R. Subekti, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 79.

³⁹ Effendi Perangin, 2014, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 3

yang berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

- 2) Wawancara yaitu menghimpun data dengan melakukan tanya jawab antara peneliti dengan informan untuk memperoleh penjelasan lebih detail terkait pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi kemudian menganalisa data tersebut.

b. Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, sebagai berikut:

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan.

2) Data Sekunder

Data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat ke dalam, dan dibedakan dalam:⁴⁰

- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁴⁰ Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 113-114.

1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b) Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer misalnya: buku-buku, hasil penelitian hukum sebelumnya, hasil karya (ilmiah) atau jurnal yang berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

c) Bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya: kamus hukum, ensiklopedia.

c. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

1) Pengolahan data

Dari semua data yang didapatkan dalam penelitian ini maka dilakukan pengolahan. Pengolahan data ini meliputi:⁴¹

a) Editing

Tujuannya adalah untuk merapikan atau menyusun data dari hasil penelitian yang sudah terkumpul serta membetulkan dan menyempurnakan data tersebut untuk dapat dilakukan analisis.

⁴¹*Ibid.*, hlm. 125-126.

b) Coding

Yaitu semua bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diberi kode tertentu untuk mengelompokkan data menurut bab dan sub bab agar lebih memudahkan dalam pengambilan kesimpulan.

2) Analisis bahan hukum

Bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menganalisa tentang pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi secara utuh dengan didasarkan pada teori dan peraturan perundang-undangan.

H. Sistematika Penulisan

Agar penulisan ini lebih terarah, maka penulis merasa perlu untuk menyusun sistematika penulisan ini:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab yang di dalamnya memaparkan tinjauan umum tentang waris, yang meliputi: pengertian hukum waris, hukum waris Adat, hukum waris KUHPerdara, Hukum waris Islam. Membahas tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah yang

meliputi pengertian peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Membahas tinjauan umum tentang pendaftaran tanah meliputi pengertian pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini akan disimpulkan hasil penelitian serta pembahasan dari permasalahan yang diangkat, yang mencakup pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi, pembagian waris hak milik atas tanah sebagai harta bersama dalam keluarga di Kota Bukittinggi, balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta pembagian hak bersama dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Bukittinggi.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya.

