

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKASALAH SATU  
AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL**

**TESIS**



**Oleh :**

**MUHAMMAD EINAN NABIL**

NIM : 21301900047

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA SALAH SATU  
AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

**Oleh :**

**Muhammad Einan Nabil**

**NIM : 21301900047**

**Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA SALAH SATU  
AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL**

**TESIS**

**Oleh**

**Muhammad Einan Nabil**

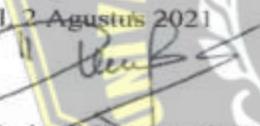
NIM : 21301900047

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui oleh:  
Pembimbing I  
Tanggal, 7 Agustus 2021

  
**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.**  
NIDN 210392032

Pembimbing II  
Tanggal, 2 Agustus 2021

  
**Dr. Dahniarfi Hasana, S.H., M.Kn.**  
NIDK 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan

  
**Dr. Mawanto, S. H., M. H**  
NIDN 0629086301



**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA  
PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA SALAH SATU  
AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL**

**TESIS**

Oleh:

**Muhammad Einan Nabil**

NIM : 21301900047  
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 18 Agustus 2021

Dan Dinyatakan

Tim Penguji  
Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.  
NIDN: 0607077601

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.  
NIDN: 210392032

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.  
NIDK 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Marvanto, S.H., M.H.  
NIDN: 0629086301



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **Muhammad Einan Nabil**

NIM : **21301900047**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA SALAH SATU AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 9 Agustus 2021

Yang menyatakan



MUHAMMAD EINAN NABIL

21301900047

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD EINAN NABIL

NIM : 21301900047

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN  
AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA  
SALAH SATU AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL

dan menyeturujanya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 9 Agustus 2021

Yang menyatakan,

UNISSULA  
معن سلطان أبو جوح الإسلامية



(MUHAMMAD EINAN NABIL)

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT., atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang telah diberikan kepada penulis, sehingga tesis yang berjudul: **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA SALAH SATU AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan (MKn) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, MT, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I;
5. Ibu Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing II;
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;

9. Orang Tua dan Kakak untuk segala doa, dukungan, arahan serta ilmu dan kasih sayang yang tak terhingga dalam segala keputusan yang saya ambil selama ini dan untuk seterusnya;
10. Seluruh Keluarga Besar yang selalu mendukung dan memastikan bahwa saya mampu menyelesaikan apa yang sudah saya mulai.
11. Teman-teman seangkatan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terimakasih atas bantuan dan kerjasamanya yang telah banyak membantu sejak awal hingga selesainya Tesis ini;
12. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Semoga bantuan dan budi baik semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan penulisan hukum ini mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 9 Agustus 2021

Yang menyatakan



MUHAMMAD EINAN NABIL

21301900047

## Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang dapat dipercaya. Pembagian harta warisan bagi ahli waris dapat menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui peran PPAT Dalam Pembuatan APHB dan tindakan jika salah satu ahli waris tidak cakap serta proses setelah APHB dibuat beserta contoh dari APHB.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan, sumber data yang digunakan adalah data sekunder.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan: 1) PPAT memiliki peranan penting yaitu Pejabat Umum yang membantu para pihak supaya tercapai keinginannya, menyiapkan dan mendaftarkan suatu peralihan hak pembagian hak bersama suatu hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, dan memiliki kewenangan untuk membuat APHB sebagai akta otentik; 2) Ketika seorang ahli waris tidak cakap karena mengalami cacat mental, warisnya diwakili oleh pengampunya karena penyandang cacat mental biasanya tidak mampu beraktivitas seperti orang pada umumnya; 3) PPAT wajib melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat setelah APHB dibuat; 4) Contoh APBH yang dibuat oleh PPAT.

**Kata kunci : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Pembagian Hak Bersama, Ahli**

**Waris Tidak Cakap**

## DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
HALAMAN SAMPUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	7
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	7
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	8
1. Manfaat Teoritis .....	8
2. Manfaat Praktis .....	8
<b>E. Kerangka Konseptual</b> .....	9
<b>F. Kerangka Teori</b> .....	11
1. Teori Kepastian Hukum .....	11
2. Teori Keadilan.....	12
3. Teori Perlindungan Hukum .....	16
<b>G. Metode Penelitian</b> .....	17
1. Metode Pendekatan .....	17
2. Metode Analisis Data .....	18
3. Sumber dan Jenis Data .....	19
<b>H. Sistematika Penulisan</b> .....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
<b>A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah</b> .....	23
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	23
2. Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT .....	24

3.	Pengangkatan Dan Pemberhentian PPAT.....	25
4.	Daerah Kerja PPAT.....	28
5.	Pengangkatan Jabatan PPAT;.....	28
6.	Pelaksanaan Jabatan PPAT;.....	29
7.	Formasi PPAT.....	33
8.	Organisasi Profesi PPAT.....	34
<b>B.</b>	<b>Tinjauan Umum Tentang Ahli Waris.....</b>	<b>34</b>
1.	Pengertian Ahli Waris.....	34
2.	Ahli Waris Menurut Hukum Islam.....	35
3.	Ahli Waris Cakap Hukum.....	37
4.	Ahli Waris Tidak Cakap Hukum.....	37
5.	Ahli Waris Dalam Pengampuan.....	40
<b>C.</b>	<b>Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Waris.....</b>	<b>41</b>
1.	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah Waris.....	41
2.	Pengertian Pewarisan.....	43
3.	Pengertian Pewarisan Menurut Hukum Islam.....	44
<b>D.</b>	<b>Tinjauan Umum Tentang Akta Pembagian Hak Bersama.....</b>	<b>45</b>
1.	Pengertian Akta.....	45
2.	Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	46
3.	Pengertian Akta Pembagian Hak Bersama.....	46
<b>E.</b>	<b>Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>49</b>
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	49
2.	Pengaturan Pendaftaran Tanah.....	51
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>		<b>52</b>
<b>A.</b>	<b>Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama.....</b>	<b>52</b>
1.	Pejabat Umum Yang Bertugas Untuk Membantu Keinginan Para Pihak Supaya Tercapai Keinginannya.....	55
2.	Menyiapkan Dokumen Persyaratan Sebelum Peralihan Hak Pembagian Hak Bersama Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan.....	56
3.	PPAT Memiliki Kewenangan Untuk Membuat Akta Otentik Berupa Akta Pembagian Hak Bersama.....	58
<b>B.</b>	<b>Pembagian Hak Bersama Ketika Salah Satu Ahli Waris Tidak Cakap.....</b>	<b>61</b>

<b>C.</b>	<b>Proses Setelah Akta Pembagian Hak Bersama Dibuat Oleh PPAT .....</b>	<b>67</b>
<b>D.</b>	<b>Contoh Akta Pembagian Hak Bersama .....</b>	<b>69</b>
1.	Pengaturan Bentuk Akta PPAT .....	69
2.	Contoh Akta Pembagian Hak Bersama.....	73
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>83</b>
<b>A.</b>	<b>KESIMPULAN.....</b>	<b>83</b>
<b>B.</b>	<b>SARAN .....</b>	<b>84</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>86</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum Perdata merupakan seperangkat ketentuan hukum yang mengatur kepentingan-kepentingan perorangan dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan untuk bermasyarakat. Hukum Perdata ini dikatakan sebagai hukum yang bersifat privat (*privaatrecht*), karena yang diatur adalah mengenai hubungan dan kepentingan antara individu/perorangan yang satu dengan individu yang lain.<sup>1</sup> Salah satu lembaga yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPPerdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya salah satunya yakni Notaris/PPAT.

Hidup bermasyarakat tidak bisa terlepas dari hubungan satu dengan lainnya, yang paling sering dilakukan oleh seseorang maupun badan hukum untuk menjaga/mengikat hubungan tersebut adalah melalui sebuah perjanjian atau kontrak. Membuat kesepakatan melalui sebuah perjanjian tersebut bisa saja dikarenakan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup ataupun dalam rangka memperoleh keuntungan. Mengingat begitu pentingnya sebuah perjanjian, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari akibat kurang pahamnya seseorang dalam membuat suatu perjanjian, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Pasal 1320 KUHPPerdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

---

<sup>1</sup> Yosvita Prasetyaningtyas, *Hukum untuk Orang Awam*, (Yogyakarta: Efata Publising, 2014), hlm. 21.

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg* atau *null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar* atau *voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Notaris/PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam KUHPerdara yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgerlijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain untuk kebenaran materiil, Notaris juga mempunyai peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Andri Cahayadi, *Peran Notaris dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris melalui Pembuatan Keterangan Waris*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2011), hlm. 82

Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa kepemilikan hak atas tanah disebabkan oleh adanya peralihan hak yang dapat terjadi karena perbuatan hukum dan/atau 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. Jadi dapat dikatakan jika pemegang hak atas tanah meninggal, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris dan apabila seseorang meninggal dunia dengan meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah, maka jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum. 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.

Hukum kewarisan tidak dapat dipisahkan dari sistem kekeluargaan sebab hukum kewarisan merupakan bagian dari hukum keluarga. Dalam suatu keluarga dapat dipastikan akan terjadi proses pewarisan atau juga sering disebut dengan turun waris. Istilah pewarisan juga dimuat dalam UUPA. Pewarisan yang dimaksudkan adalah pewarisan hak atas tanah, dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli waris dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Proses pewarisan juga merupakan suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan

berubahnya data yuridis dan data fisik dalam dokumen pertanahan (*warkah*). *Warkah* merupakan kumpulan bukti-bukti yuridis dan fisik yang membuktikan adanya kepemilikan orang atas tanah yang berupa sertifikat hak atas tanah. Beralihnya hak akan terjadi secara otomatis dalam pewarisan terjadi karena pemegang hak yang bersangkutan telah meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris, serta demi ketertiban usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan data yang berada dalam keadaan terbaru. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, masyarakat harus mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah pembuktiannya bersifat tidak mutlak, karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Proses pewarisan berupa tanah sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, mengingat tingginya nilai ekonomis yang dimiliki oleh tanah tersebut. Hal demikian yang kerap kali memicu perselisihan (potensi sengketa) di masyarakat, bahkan di dalam lingkup keluarga. Tidak sedikit anggota keluarga (para ahli waris) yang terlibat perselisihan karena pewarisan.<sup>3</sup> Beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Penguasaan secara individu merupakan salah satu keinginan ahli waris untuk menguasai suatu hak atas

---

<sup>3</sup> Tatik Arjiati, *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, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2017), hlm. 75

tanah. Penguasaan hak atas tanah secara individu apabila jumlah ahli waris lebih dari dua orang atau lebih disebut dengan kepemilikan bersama atas suatu benda, hal tersebut membutuhkan alas hak yang mendasarinya yaitu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disebutkan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>4</sup>

Akta Pembagian Hak Bersama dibuat sebagai bukti kesepakatan bersama mengenai pembagian hak atas tanah merupakan salah satu dokumen yang dijadikan dasar untuk mengurus pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat. Apabila ahli waris hanya menyertakan Surat Keterangan Waris, maka hak atas tanah tersebut masih berstatus kepemilikan bersama. Namun, jika ahli waris menyertakan Akta Pembagian Hak Bersama, maka hak atas tanah tersebut sudah bisa berstatus sebagai hak individu, tergantung dengan isi kesepakatan yang tercantum di dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Sedangkan mengenai pengertian dari pembagian hak bersama itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama, atas tanah agar supaya menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama.

---

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 91

Para ahli waris merupakan subyek hukum yang mempunyai kewenangan hukum, walau demikian tidak semua subyek hukum mempunyai kemampuan atau kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dengan akibat hukum yang sempurna. Terdapat orang-orang yang dikategorikan tidak cakap melakukan perbuatan hukum, yaitu karena belum dewasa atau dalam keadaan yang tidak mampu untuk melakukan perbuatan hukum sendiri dengan akibat hukum yang dapat dimintakan pembatalan. Sesuai ketentuan hukum yang berlaku maka orang-orang seperti ini harus diletakkan di bawah perwalian atau pengampuan. Tujuannya untuk mewakili kepentingan hukum orang tidak cakap tersebut, selain itu juga sebagai wakil dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Bukan hal yang mudah untuk menjadi seorang wali atau pengampu karena harus memenuhi beberapa persyaratan.

Pengampuan sendiri ialah keadaan yang disitu seseorang (disebut “*curandus*”) karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap atau tidak di dalam segala hal cakap untuk bertindak sendiri di dalam lalu lintas hukum. Atas dasar itu orang tersebut dengan keputusan hakim lantas dimasukkan ke dalam golongan orang yang tidak cakap bertindak. Karenanya, orang tersebut lantas diberi seorang wakil menurut undang-undang.<sup>5</sup>

Peletakan seseorang dibawah pengampuan dan pengangkatan seorang pengampu harus melalui pengadilan, Pasal 433-461 KUHPerdara mengenai pengampuan dan pasal-pasal tentang perwalian yang juga dipakai dalam pengampuan telah ditetapkan oleh hakim dalam penetapannya. Dengan demikian yang berhak memohon pengampuan atas kriteria yang ada dalam Pasal 433 KUHPerdara diatas

---

<sup>5</sup> H.F.A Vollmar, Terjemahan Adiwimarta, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid 1* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), hlm.177

hanyalah keluarganya. Adapun Pasal 433 KUHPerdata menyatakan, “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampunan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampunan karena keborosan”. Sehingga dalam tindakan yang mempunyai akibat hukum tertentu, seorang *curandus* dibantu oleh pengampunya dan diawasi oleh pengampu pengawas baik sebelum atau sesudah pengadilan membacakan penetapan pengampunan. Dari latar belakang tersebut penulis tertarik mengkaji secara mendalam dan membahasnya dalam bentuk tesis yang berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA HAK ATAS TANAH KETIKA SALAH SATU AHLI WARIS TIDAK CAKAP KARENA CACAT MENTAL”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama?
2. Bagaimana Pembagian Hak Bersama tersebut dilakukan ketika salah satu ahli waris tidak cakap?
3. Bagaimana proses setelah Akta Pembagian Hak Bersama dibuat oleh PPAT?
4. Bagaimana contoh dari Akta Pembagian Hak Bersama Tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran PPAT dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Pembagian Hak Bersama tersebut dilakukan ketika salah satu ahli waris tidak cakap.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis proses setelah Akta Pembagian Hak Bersama dibuat oleh PPAT.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh dari Akta Pembagian Hak Bersama.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian yang diharapkan dalam penulisan karya ilmiah ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang positif terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama jika salah satu ahli waris tidak cakap hukum.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan wawasan dan informasi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, masyarakat umum dan dunia pendidikan agar dapat mengetahui tentang bagaimana Akta Pembagian Hak Bersama dibuat dan jika subyek hukumnya, merupakan salah satu dari ahli waris yang tidak cakap hukum.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti.<sup>6</sup> Kerangka konseptual menghubungkan antara satu konsep dengan yang lainnya guna menjelaskan penelitian yang akan penulis teliti. Kerangka konseptual dapat penulis gambarkan berikut ini:

### 1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

### 2. Akta Otentik

Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta Autentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yatiu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

### 3. Akta Pembagian Hak Bersama

---

<sup>6</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm. 47

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

#### 4. Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama atas tanah dengan tujuan supaya menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### 5. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).

#### 6. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak merupakan proses atau prosedur beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan dengan cara jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah menurut undang-undang agraria, penghibahan tanah, perwakafan tanah, dan pewarisan tanah.

#### 7. Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari orang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk

pengadilan sebagai ahli waris. yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya

#### 8. Ahli Waris

Ahli waris dalam kajian hukum Islam adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Kata ini berasal dari bahasa Arab yang terdiri dari gabungan kata "*ahl*" yang berarti keluarga dan "*waris*" yang berarti penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia. KBBI mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka).

#### 9. Ahli Waris Tidak Cakap

Ahli waris tidak cakap adalah seseorang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yang terjadi karena gangguan jiwa, pemabuk atau pemboros yang membuat dirinya tidak bisa melakukan suatu perbuatan hukum.

#### 10. Cacat Mental

Cacat mental atau retardasi mental (*mental retardation*) adalah kondisi ketika kecerdasan atau kemampuan mental seseorang berada di bawah rata-rata, disertai dengan kurangnya keterampilan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

### F. Kerangka Teori

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga

tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>7</sup>

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.<sup>8</sup>

## 2. Teori Keadilan

Teori-teori hukum alam sejak Socrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori hukum alam

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158

<sup>8</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002), hlm 82-83

mengutamakan “*the search for justice*”.<sup>9</sup> Teori keadilan ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum, hingga keadilan sosial. Dalam lingkup hukum, keadilan tidak terpisahkan dari tujuan hukum itu sendiri, disamping kepastian hukum dan kemanfaatan.<sup>10</sup>

Menurut Aristoteles, pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan.<sup>11</sup> Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Hans Kelsen dalam bukunya “*General Theory Of Law And State*”, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>12</sup> Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu. Terdapat dua

---

<sup>9</sup> Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004), Hlm. 24

<sup>10</sup> Inge Dwisvimiari, *Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*, (Jurnal Dinamika Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Vol. 11/No. 3/September 2011), hlm 524

<sup>11</sup> L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Ke-Dua Puluh Enam*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), Hal. 12

<sup>12</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State. Cetakan VII*, (Bandung: Nusa Media, 1971), hlm.

hal konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tata-tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.<sup>13</sup>

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan di atas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.<sup>14</sup> Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan-peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.<sup>15</sup>

Adil dimaknai seimbang, tidak berpihak, dan memberikan hak kepada orang yang berhak menerimanya tanpa sedikitpun dikurangi, dan menempatkan segala

---

<sup>13</sup> Kahar Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1985), hlm. 68

<sup>14</sup> Ibid., hlm. 71

<sup>15</sup> Suhrawardi K. Lunis, *Etika Profesi Hukum, Cetakan Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm.

sesuatu pada tempatnya. Dan mengucapkan kalimat yang benar tanpa ditakuti kecuali Allah SWT. Kemudian ia menetapkan suatu kebenaran terhadap masalah-masalah untuk dipecahkan sesuai dengan aturan yang ditetapkan agama. Sehingga perbuatan adil adalah suatu tindakan yang berdasar pada kebenaran. Dalam Q.S Al-Ma'idah ayat 8 Allah SWT menjelaskan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اْعْدِلُوا ۗ هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu Jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” Sedangkan dalam Q.S. Ar-Rahman ayat: 7-9 Allah SWT menjelaskan dalam firman-Nya:

وَالسَّمَاءَ رَفَعَهَا وَوَضَعَ الْمِيزَانَ ۗ أَلَّا تَطْغَوْا فِي الْمِيزَانِ ۗ وَأَقِيمُوا الْوَزْنَ بِالْقِسْطِ وَلَا تُخْسِرُوا الْمِيزَانَ

Artinya: “Dan Allah telah meninggikan langit dan Dia meletakkan neraca (keadilan). Supaya kamu jangan melampaui batas tentang neraca itu. Dan Tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu”. Ayat di atas menjelaskan bahwa makna adil adalah keseimbangan dan

persamaan memberikan hak seseorang tanpa harus mengurangi atau melebihi takaran.

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>16</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>17</sup>

Menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang

---

<sup>16</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 69

mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>18</sup>

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>19</sup>

Uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Penelitian merupakan bentuk ungkapan dari rasa ingin tahu yang dilakukan dalam bentuk atau kegiatan penelitian secara ilmiah. Penelitian ini dilakukan dengan sebuah rasa percaya akan objek yang menjadi penelitian akan diteliti dengan mencari tahu sebab akibat yang timbul atau terjadi pada objek penelitian.<sup>20</sup>

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan studi kepustakaan (*library research*) yang bersifat *yuridis normatif* sebagai ilmu normatif (ilmu

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 54

<sup>19</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993), hlm. 118

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.27-28

hukum) memiliki karakteristik atau cara tersendiri yang sifatnya ilmu-ilmu sosial, bagaimana persoalan-persoalan hukum yang dihadapi oleh masyarakat terutama mengenai pengaturan warisan lewat perundang-undangan serta cara peralihan hak atas tanah warisan dalam praktek yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian Hukum Normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal atau penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi<sup>21</sup>, sedangkan penelitian kepustakaan adalah studi yang mempelajari berbagai buku referensi serta hasil penelitian sebelumnya yang sejenis yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti (Sarwono: 2006).<sup>22</sup>

## 2. Metode Analisis Data

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu yuridis normatif yang disajikan secara Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.

Deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis. mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diajukan dalam usulan penelitian ini. maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan aspek-

---

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Kencana Prenada, 2010), hlm. 35.

<sup>22</sup> Mirzaqon. T, dan Purwoko, *Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori Dan Praktik Konseling Expressive Writing*, (Surabaya: Universitas Negeri Surabaya , 2017), hlm. 4

aspek Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dan bagaimana jika salah satu ahli waris tidak cakap hukum karena cacat mental.

Analitis artinya suatu gambaran yang diperoleh tersebut dilakukan berdasarkan analisis dengan cermat sehingga dapat diketahui tentang tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu membuktikan permasalahan sebagaimana telah dirumuskan dalam perumusan permasalahan yang ada pada latar belakang usulan penelitian ini.

### 3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penyusunan tesis ini data yang digunakan adalah Data Sekunder. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

Data sekunder diklasifikasikan menjadi:

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer dalam tesis ini adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

- d) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - g) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - k) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetboek Tidak Sebagai Undang-Undang.
  - l) Kompilasi Hukum Islam
  - m) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dari penelitian ini berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel

ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.<sup>23</sup>

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya bahan hukum tersier diperoleh dari Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Bahasa Inggris, dan sebagainya.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, dengan uraian sebagai berikut:

### **BAB I : Pendahuluan**

Pada bab Pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka,**

Dalam bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menjadikan landasan teori tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah meliputi pengertian dan dasar hukum PPAT, tugas dan kewenangan PPAT, pengangkatan dan pemberhentian PPAT, daerah kerja PPAT,

---

<sup>23</sup><https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>, diakses pada hari Kamis, 31 Desember 2020, pukul 00.31 WIB

pengangkatan jabatan PPAT, pelaksanaan jabatan PPAT, formasi PPAT, organisasi profesi PPAT; Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah Waris meliputi pengertian peralihan hak atas tanah, pengertian pewarisan; Tinjauan Umum tentang Ahli Waris meliputi pengertian ahli waris, ahli waris dalam pengampuan; Tinjauan Umum tentang Akta Pembagian Hak Bersama meliputi pengertian akta, akta pejabat pembuat akta tanah, pengertian akta pembagian hak bersama; Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah meliputi pengertian pendaftaran tanah, pengaturan pendaftaran tanah.

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan,**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yaitu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Perjanjian Hak Bersama, bagaimana jika salah satu dari ahli waris tidak cakap hukum dan bagaimana proses setelah Akta Perjanjian Hak Bersama dibuat oleh PPAT. Dalam bab ini juga akan disertai contoh dari akta terkait penelitian ini, yaitu Akta Perjanjian Hak Bersama.

### **BAB IV : Penutup,**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

##### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA. Dalam UUPA, untuk pertama kalinya PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi dasar hukum PPAT menyebutkan bahwa :

*“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

Undang-undang tersebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Dengan demikian sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan suatu akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh

atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah.<sup>24</sup>

H. Salim H.S., menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”.<sup>25</sup> Adapun unsur-unsur yang terkandung dari pengertian tersebut yaitu meliputi:

- a. Adanya orang yang memenuhi syarat tertentu;
  - b. Subjek yang diatur, yaitu para pihak; dan
  - c. Objek kewenangannya.
2. Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT

PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:

- a. Jual beli;

---

<sup>24</sup> H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm. 85

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 90

- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbrengr);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam wilayah kerjanya. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

### 3. Pengangkatan Dan Pemberhentian PPAT

Seorang PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Sebelum dapat diangkat, seorang PPAT harus memenuhi syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, syarat tersebut adalah<sup>26</sup>:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia minimal 22 (duapuluh dua) tahun;

---

<sup>26</sup> Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Selain pengangkatan PPAT, terdapat pula pemberhentian PPAT. PPAT dapat berhenti menjabat sebagai PPAT dikarenakan:

- a. Meninggal dunia.
- b. Telah mencapai usia 65 (enampuluh lima) tahun.
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya, dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

d. Diberhentikan oleh Menteri dengan hormat dari jabatannya karena:

- 1) Permintaan sendiri;
- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 4) Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI

e. Diberhentikan oleh Menteri dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 2) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi.

Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT diselenggarakan

dengan tujuan untuk mendapatkan calon PPAT yang professional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.

#### 4. Daerah Kerja PPAT

Daerah kerja/ wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak Kantor PPAT yang bersangkutan.

#### 5. Pengangkatan Jabatan PPAT;

Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

Sebelum dilakukannya pengangkatan sumpah jabatan, PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai

PPAT. Apabila laporan tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan, maka pengangkatan tersebut batal demi hukum.

PPAT yang belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Apabila larangan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

6. Pelaksanaan Jabatan PPAT;

Setelah dilakukannya pengangkatan dan pengambilan sumpah jabatan, dalam kurun waktu 1 (satu) bulan PPAT wajib menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan untuk kemudian melaksanakan jabatannya secara nyata.

Dalam melaksanakan jabatannya, PPAT harus berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya serta wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Menteri.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dan seluruh jenis akta PPAT diberi 1 (satu) nomor urut yang berulang pada permulaan tahun. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan

b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pasa sampul buku akta hasil penjilidan dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat lembar-lembar akta sisanya.

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja oleh PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang

bersangkutan. PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Dalam hari kerjanya, PPAT dilarang untuk meninggalkan kantornya selama lebih dari 6 (enam) hari berturut-turut kecuali jika sedang menjalankan cuti. Permohonan cuti oleh PPAT diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Selama PPAT diberhentikan untuk sementara atau menjalani cuti tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan. PPAT pengganti diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti adalah telah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama 2 (dua) tahun.

Apabila PPAT saat melaksanakan jabatannya kemudian meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia. Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Uang jasa (honorarium) PPAT, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta. PPAT wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu serta dalam melaksanakan tugasnya dilarang melakukan pungutan diluar ketentuan.

## 7. Formasi PPAT

Formasi atau kebutuhan dan pengadaan PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut:

- a. Jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- b. Tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- c. Jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- d. Jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. Lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan.

Formasi PPAT diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu formasi pada beberapa daerah kabupaten/kota tertentu yang hanya diperuntukan bagi PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT dan formasi pada daerah kabupaten/kota yang diperuntukan bagi pengangkatan pertama kali dan/atau untuk PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT.

Penentuan beberapa daerah kabupaten/kota yang hanya diperuntukan bagi PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan. Formasi PPAT yang telah ditetapkan, dapat ditinjau kembali oleh Kepala Badan apabila terdapat perubahan berdasarkan pertimbangan.

## 8. Organisasi Profesi PPAT.

Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT, maka dibentuklah organisasi profesi PPAT. Organisasi profesi PPAT wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi PPAT secara bersama-sama yang kemudian berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggotanya. Kode etik profesi PPAT yang telah disusun disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.

Secara sosiologi, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah. Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka.

## B. Tinjauan Umum Tentang Ahli Waris

### 1. Pengertian Ahli Waris

Ahli waris merupakan orang yang menerima harta warisan. Ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin layaknya dalam beberapa hukum waris adat. Seseorang menjadi ahli waris menurut hukum waris perdata disebabkan oleh perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak. Orang yang memiliki hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewaris. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak menjadi ahli waris ada empat golongan, sesuai dengan Pasal 852 KUHPerdata yaitu:

- 1) Golongan I : Terdiri atas suami atau isteri yang hidup terlama ditambah anak-anak dan atau keturunan anak-anak tersebut (Pasal 832, 852 dan 852a KUHPerdara).
  - 2) Golongan II : Terdiri atas ayah dan ibu (keduanya masih hidup), ayah atau ibu (salah satunya telah meninggal dunia) dan saudara/i dan atau sekalian keturunan saudara/i tersebut (Pasal 854, 855, 856 dan 857 KUHPerdara).
  - 3) Golongan III : Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris.
  - 4) Golongan IV : Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.
2. Ahli Waris Menurut Hukum Islam

Ahli waris menurut hukum Islam adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Ahli waris memiliki kewajiban menurut ketentuan Pasal 175 Kompilasi Hukum Islam, yakni untuk mengurus dan menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai. Menyelesaikan baik hutang-hutang berupa pengobatan, perawatan maupun

menagih piutang termasuk kewajiban pewaris, menyelesaikan wasiat pewaris dan membagi harta warisan kepada yang berhak.

Ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk dilakukannya pembagian harta warisan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama. Masalah waris mewaris dikalangan umat Islam di Indonesia, secara jelas diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menyebutkan bahwa Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara kewarisan.



### 3. Ahli Waris Cakap Hukum

Agar dapat menjadi seorang ahli waris, selain dari ketentuan diatas, seorang calon ahli waris harus dinyatakan cakap hukum. Kecakapan dalam bertindak merupakan kewenangan umum untuk melakukan tindakan hukum. Setelah seseorang dinyatakan cakap hukum, maka selanjutnya kepada mereka diberikan kewenangan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Terkait dengan hak terdapat kewenangan untuk menerima, sedangkan terkait dengan kewajiban terdapat kewenangan untuk bertindak. Kecakapan juga merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi ketika membuat surat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dalam Pasal tersebut menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Kecakapan yang merupakan syarat kedua termasuk dalam syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian bersama dengan syarat pertama. Sedangkan persyaratan yang ketiga dan keempat termasuk dalam syarat obyektif karena berkenaan dengan objek perjanjian. Kewenangan hukum dimiliki oleh semua manusia sebagai subyek hukum, sedangkan kewenangan bertindak dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti misalnya faktor usia, status perkawinan, status sebagai ahli waris, dan lainnya.

### 4. Ahli Waris Tidak Cakap Hukum

Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap membuat perjanjian. Mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap membuat perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu:

- a. Anak yang belum dewasa, yang termasuk dalam kategori belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (duapuluh satu) tahun dan tidak kawin sebelumnya;
- b. Orang yang berada di bawah pengampuan, seseorang bisa ditaruh di bawah pengampuan jika orang (dewasa) tersebut berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, walaupun terkadang orang tersebut cakap menggunakan pikirannya;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu, namun, dengan dasar SEMA Nomor 3 Tahun 1963 *jo.* Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka perempuan yang masih terikat dalam perkawinan sudah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri dikarenakan sudah tidak ada perbedaan lagi antara perempuan dan laki-laki dalam melakukan perbuatan hukum perdata saat ini;
- d. Orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu, contohnya seperti menurut Undang-Undang Perseroan Terbatas (PT), yang dapat mewakili PT dalam melakukan perbuatan hukum adalah

Direktur, seorang manajer dianggap tidak cakap mewakili perusahaan tempat ia bekerja jika tidak terdapat pemberian kuasa dari Direktur.

Jika salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian ternyata terbukti tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, maka akan memiliki akibat hukum yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Jika perjanjian tersebut dibuat oleh anak belum dewasa, maka perjanjian tersebut akan batal atas permintaan dari pihak anak yang belum dewasa tersebut, semata-mata karena alasan kebelum-dewasaannya tersebut. Lihat Pasal 1446 ayat (1) KUH Perdata *juncto* Pasal 1331 ayat (1) KUH Perdata;
- b. Jika perjanjian dibuat oleh orang yang berada di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut batal atas permintaan dari orang yang berada di bawah pengampuan tersebut, dengan alasan semata-mata karena keberadaannya di bawah pengampuan tersebut;
- c. Jika perjanjian tersebut dibuat oleh perempuan yang bersuami, maka perjanjian tersebut akan batal sekedar perjanjian tersebut dibuat dengan melampaui kekuasaannya (akibat hukum ini tidak berlaku lagi pasca adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974);
- d. Perhadap perjanjian yang dibuat oleh orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu, maka mereka dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut, kecuali jika ditentukan lain oleh undang-undang.

e. Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap bertindak tersebut, yang kemudian dinyatakan batal, maka para pihak dalam perjanjian tersebut harus menempatkan perjanjian tersebut pada keadaan sebelum perjanjian dibuat, jadi perjanjian tersebut dianggap seolah-olah tidak ada.

#### 5. Ahli Waris Dalam Pengampuan

Pasal 433 KUH Perdata menyebutkan setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan. Pengampuan adalah keadaan dimana seseorang mengurus kepentingan orang lain yang sudah cukup umur akan tetapi mengalami cacat mental.

Seseorang yang mengalami penyakit cacat mental atau sakit jiwa tidak dapat mengontrol harta kekayaannya sendiri dan melakukan perkawinan, untuk itulah dibutuhkan aturan hukum untuk mengatasi hal tersebut. Aturan hukum diwujudkan melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama untuk menetapkan pengangkatan wali maupun pengampuan. Mengenai siapa yang dapat meminta pengampuan bagi orang dewasa berdasarkan pada Pasal 434 KUHPerduta, pengampuan hanya dapat diminta oleh para keluarga sedarah dalam garis lurus, dan oleh mereka dalam garis samping sampai derajat keempat. Dalam satu dan lain hal, suami atau istri dapat minta pengampuan bagi istrinya atau suaminya. Seseorang juga dapat memintakan pengampuan bagi dirinya sendiri karena merasa lemah akal pikirannya serta tidak cakap mengurus kepentingan diri sendiri dengan baik.

Semua permintaan untuk pengampunan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya tempat berdiam orang yang dimintakan pengampunan.<sup>27</sup> Dalam surat permintaan pengampunan, harus dijelaskan peristiwa-peristiwa yang menunjukkan keadaan orang tersebut, penyebab yang membuat dia dimintakan pengampunan (keadaan dungu, gila, mata gelap atau keborosan) disertai dengan bukti-bukti dan saksi-saksi. Sehingga dapat dikatakan, suatu pengampunan adalah suatu keadaan di mana seseorang dianggap tidak cakap atau mampu dalam segala hal untuk bertindak di dalam lalu lintas hukum. Pengampunan pada dasarnya ditujukan untuk melindungi pihak yang tidak cakap, dengan melakukan pengurusan pribadi dan harta kekayaan pihak tersebut.<sup>28</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Waris**

#### **1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah Waris**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud agar hak atas tanahnya menjadi milik pihak lainnya demikian sebaliknya bahwa perbuatan hukum tersebut dengan sengaja dilakukan dengan maksud agar hak milik atas tanah seseorang menjadi milik kepada orang lain, sehingga pemindahan hak tersebut diketahui atau diinginkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

---

<sup>27</sup> Pasal 436 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>28</sup> Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga Prespektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat Edisi Revisi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm., 51.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.<sup>29</sup> Yang dimaksud dengan Peralihan Hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya, berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>30</sup>

UUPA menentukan bahwa salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

a. Beralih

Beralih berarti berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum merupakan semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum. Salah satu peristiwa hukum dalam perpindahan hak atas tanah adalah pewarisan. Pewarisan merupakan proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seorang yang

---

<sup>29</sup> Harsono, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*, (Yogyakarta: Liberty, 2012), hlm. 333

<sup>30</sup> Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011) hlm. 3

meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan berupa tanah kepada ahli warisnya.<sup>31</sup>

b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>32</sup>

2. Pengertian Pewarisan

Salah satu peralihan hak milik atas tanah yang di atur oleh undang-undang adalah melalui pewarisan. Pewarisan merupakan perpindahan harta kekayaan secara utuh, yang berarti peralihan seluruh hak dan kewajiban orang yang memberikan warisan atau yang mewariskan kepada orang yang menerima warisan atau ahli waris. Secara umum dapat dikatakan pewarisan mengandung arti yaitu pemindahan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris kemudian menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan menentukan berapa bagian masing-masing,

Menurut KUHPerdara, prinsip dari pewarisan adalah harta waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 KUHPerdara). Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 KUHPerdara), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

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

meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

Berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya.

### 3. Pengertian Pewarisan Menurut Hukum Islam

Pewarisan menurut hukum Islam atau hukum waris Islam merupakan aturan yang mengatur pengalihan atau perpindahan harta seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang atau keluarga yang disebut juga sebagai ahli waris. Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam menjelaskan tentang waris memiliki pengertian, “hukum waris Islam sepenuhnya adalah hukum yang dibuat untuk mengatur terkait pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan pewaris, serta menentukan siapa saja yang berhak menerima dan menjadi ahli warisnya, dan juga jumlah bagian tiap ahli waris”.

Hukum waris Islam juga turut mengatur dalam menentukan siapa yang akan menjadi ahli waris, jumlah bagian dari masing-masing para ahli waris, hingga jenis harta waris atau peninggalan apa yang diberikan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Banyak makalah hukum waris Islam yang mengatakan bahwa Al-Qur'an memang menjadi landasan utama sebagai dasar hukum dalam penentuan pembagian waris. Sebab seperti yang diketahui bahwa masih sangat sedikit ayat-ayat pada Al-Qur'an yang merincikan suatu hukum dengan detail, kecuali persoalan tentang hukum waris. Sedangkan untuk persoalan ketetapan dalam hal-

hal pewarisan, biasanya bersumber dari hadist yang dikeluarkan oleh Rasulullah SAW.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Akta Pembagian Hak Bersama**

##### **1. Pengertian Akta**

Akta adalah Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>33</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>34</sup>

Menurut ketentuan pasal 1867 KUHPerdara menyatakan, "*pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan*". Dari ketentuan pasal diatas akta dibagi menjadi dua, akta outentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat secara resmi oleh seorang pejabat umum. Akta ini akan menguraikan secara otentik sebuah kejadian yang terjadi atau kondisi di mana pejabat menyaksikannya secara langsung. Dalam ranah ini, pejabat umum adalah Notaris/PPAT, hakim, juru sita pengadilan, pegawai di kantor pencatatan sipil, dan lain-lain.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan kuat sehingga ketika akta tersebut dibawa ke pengadilan sebagai salah satu bukti, hakim tidak dapat menyanggah dan meminta bukti tambahan. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang tidak terlalu mengikat karena hanya dibuat oleh

---

<sup>33</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>34</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, ( Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 1

oleh orang-orang yang bersengketa dan biasanya akan ditambahkan dengan tanda tangan saksi sehingga akta menjadi sedikit lebih kuat. Kekuatan pembuktian dari Akta Bawah tangan akan lemah bila salah satu pihak tidak mengakui kebenaran akta tersebut.

## 2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

## 3. Pengertian Akta Pembagian Hak Bersama

Hak bersama atas HAT (Hak Atas Tanah) atau HMRS (Hak Milik atas Rumah Susun) dapat terjadi karena peristiwa hukum misalnya pewarisan atau perkawinan dan/atau yang kedua adalah karena keinginan bebas dari mereka yang ingin memiliki tanah bersama seperti untuk investasi yang dilakukan bersama. Untuk dapat mengakhiri hak bersama tersebut harus dilakukan Pembagian Hak Bersama HAT atau HMRS sesuai dengan kesepakatan masing-masing pemegang

hak.<sup>35</sup> Biasanya, dari sebidang tanah yang awalnya milik bersama akan dijadikan menjadi milik satu orang atau lebih dengan jumlah orang yang lebih sedikit dibandingkan jumlah pemilik semula. Pembagian harta warisan bagi ahli waris dapat menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

APHB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk membuktikan telah terjadinya kesepakatan diantara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Salah satu tujuan dari Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menguasai secara benar mengenai aspek hukum yang akan dijadikan dasar atau alas hak maupun data pendukung dalam setiap pembuatan akta otentik.

APHB dibuat di hadapan PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku. Akta ini akan membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Di dalam APhB, tidak selalu diikuti oleh pemecahan tanah. Dalam satu APhB dapat memuat satu atau beberapa bidang tanah sekaligus, satu APhB juga dapat memuat beberapa letak bidang tanah di beberapa wilayah kerja PPAT. Dalam hal bidang tanah terletak

---

<sup>35</sup> <https://dunianotaris.com/seputar-akta-pembagian-hak-bersama-aphb.php>, diakses pada hari Kamis, 31 Desember 2020, pukul 18.47 WIB

pada beberapa daerah maka, pembuatan APHB dapat dipilih akan dibuat di PPAT di daerah kerja mana yang dipilih oleh kesepakatan para pihak. Namun, atas formulir nanti diberikan kepada masing-masing wilayah kerja PPAT dimana bidang tanah tersebut masing-masing berada.<sup>36</sup>

Hukum yang mendasari pembuatan APHB adalah Pasal 111 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 111 ayat (3) menyebutkan akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris. Selanjutnya dalam Pasal 111 ayat (4), 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 Tentang Pendaftaran Tanah. Terakhir Pasal 111 ayat (5) menyebutkan bahwa 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.

Sementara Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: Pembagian hak bersama atas

---

<sup>36</sup> *Ibid.*,

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.

Melalui pasal ini, juga diartikan bahwa jika terjadi peristiwa hukum akibat meninggalnya Pewaris sebagai pemegang Hak atas Tanah, maka sertifikat Hak atas Tanah dibaliknamakan atas nama para Ahli Waris (misalnya atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris). Setelah sertifikat Hak atas Tanah tertulis nama para Ahli Waris, di kemudian hari APHB akan dibuat oleh PPAT jika terjadi pembagian hak. Sehingga dapat dikatakan Akta Pembagian Hak Bersama merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas pemilikan suatu Hak Atas Tanah (HAT). Sementara yang dimaksud dengan pembagian hak bersama adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama atas tanah.

## **E. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas

satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>37</sup> Yang dimaksud data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Di Indonesia, setiap hak atas tanah termasuk hak milik atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan dicatat pada surat ukur. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya dalam surat ukur merupakan bukti bahwa hak atas tanah serta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur telah terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.<sup>38</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan tanda bukti hak yang berupa sertipikat atas bidang tanah suatu hak atas tanah dan/atau sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan

---

<sup>37</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>38</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, ( Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 8

hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

## 2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah menjadi suatu kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pemerintah untuk pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.<sup>39</sup> Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014), hlm. 5

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm.31

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama

Berdasarkan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat PPAT merupakan bukti bahwa telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT memiliki daerah kerja di satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Salah satu tujuan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, diantaranya adalah dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah. Untuk dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan suatu hak atas tanah, maka perlu dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah. Hak atas tanah juga dapat berpindah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang disebut peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh salah satu pihak supaya hak tersebut terlepas dari

pemegangnya semula dan hak atas tanah menjadi hak pihak lainnya, perbuatan hukum tersebut sengaja dilakukan dengan tujuan hak milik atas tanah seseorang menjadi milik orang lain, sehingga dalam pemindahan hak tersebut diketahui atau diinginkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

*"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."*

Peralihan hak atas tanah terbagi dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, dan pembebanan hak. Peralihan hak-hak atas tanah sangat erat kaitannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, maupun melalui pewarisan, pemisahan hak bersama, dan yang lainnya untuk memperoleh kepastian hukum atas bidang tanah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan

dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.<sup>41</sup>

Hak atas tanah didalamnya terdapat hak bersama atas hak atas tanah yang dapat terjadi karena suatu peristiwa hukum seperti pewarisan, perkawinan, dan/atau karena suatu keinginan untuk membebaskan diri dari mereka yang memiliki tanah bersama. Keinginan seseorang untuk mengakhiri suatu hak bersama dapat terjadi jika dari sebidang tanah hasil pewarisan yang kemudian menjadi milik bersama akan dijadikan menjadi milik 1 (satu) orang atau lebih dengan jumlah yang lebih sedikit dari jumlah awal pemilik hak bersama. Untuk mengakhiri hak bersama tersebut harus dilakukan Pembagian Hak Bersama atas Hak Atas Tanah sesuai dengan kesepakatan masing-masing pemegang hak dalam suatu hak bersama tersebut yang kemudian dituangkan dalam suatu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

*“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*

---

<sup>41</sup> [http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail\\_pencarian/46131](http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/46131) diakses pada hari Sabtu, 3 Juli 2021, pukul 19.07 WIB

*bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian ahli waris tersebut.”*

Akta Pembagian Hak Bersama, selanjutnya disebut APHB, adalah suatu dokumen yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dapat membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak pewarisan.<sup>42</sup> APHB dibuat bertujuan untuk membagi hak suatu hak bersama atas hak atas tanah secara jelas dan *legal*. PPAT dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) mempunyai peran penting, yaitu:

1. Pejabat Umum Yang Bertugas Untuk Membantu Keinginan Para Pihak Supaya Tercapai Keinginannya

Jika suatu saat terdapat para pihak datang menghadap untuk proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan, maka PPAT wajib memberikan berbagai pengarahan mulai dari persyaratan, prosedur, tata cara, perpajakan, sampai dengan akibat hukum dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Namun, dalam menjalankan tugasnya sebagai penasehat hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebatas memberikan pengarahan, namun segalanya tetap berdasarkan keputusan para pihak dengan catatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan proses pembagian hak bersama berupa tanah dan bangunan dalam pewarisan adalah supaya ahli waris

---

<sup>42</sup> <https://www.99.co/blog/indonesia/seluk-beluk-aphb/> diakses pada hari Sabtu, 3 Juli 2021, pukul 19.33 WIB

mendapatkan bagian sesuai hak masing-masing sesuai dengan kesepakatan bersama.<sup>43</sup>

## 2. Menyiapkan Dokumen Persyaratan Sebelum Peralihan Hak Pembagian Hak Bersama Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan

PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kemudian akan menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum itu.<sup>44</sup> Peran PPAT berawal dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 Ayat (2) menjelaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dapat membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak atas suatu bidang tanah tersebut dan menyediakan informasi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum ukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi

---

<sup>43</sup> Laura Chrismetin, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Dalam Hukum Islam Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes*, (Tegal: Universitas Pancasakti, 2019), hlm. 51

<sup>44</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pertanahan.<sup>45</sup> Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar wajib disampaikan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, termasuk sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan Surat Keterangan Waris. Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan oleh orang tersebut berdasarkan Surat Keterangan Waris. Namun, apabila penerima warisan lebih dari satu orang dan pada saat peralihan hak tersebut disertai dengan pembagian hak bersama yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat keterangan waris dan APHB.<sup>46</sup>

PPAT berkewajiban untuk memeriksa persyaratan formil dan materil mengenai subyek dan obyek hak, yang meliputi:

- a. Keabsahan Surat Keterangan Waris;
- b. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB);
- c. Identitas ahli waris (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Perkawinan);

---

<sup>45</sup> Laura Christmetin, *Op.cit.*, hlm. 63

<sup>46</sup> *Ibid.*

d. Surat Kematian;

e. 2 (dua) orang saksi dalam Surat Keterangan Waris;

f. Perpajakan (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan), dan surat pendukung lainnya.

Hal tersebut mendukung tujuan dari pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar atau alas hak yang kuat untuk melakukan pendaftaran, pemindahan hak, dan pembebanan hak oleh yang bersangkutan. Karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat didalam sertifikat dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

3. PPAT Memiliki Kewenangan Untuk Membuat Akta Otentik Berupa Akta Pembagian Hak Bersama

Akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peran penting dalam setiap hubungan hukum yang ada dalam masyarakat, salah satunya yaitu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Peran utama dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah dan bangunan adalah membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Hal tersebut didasari oleh ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa pembagian hak bersama atas

menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

APHB yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah terjadinya kesepakatan diantara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah yang menjadi dasar di dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar dalam buku tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh sebab tersebut, PPAT harus mengerti dan menguasai mengenai aspek hukum yang akan dijadikan dasar atau alas hak maupun data pendukung dalam setiap pembuatan akta otentik.

Data pendukung dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan dapat berupa Surat Keterangan Waris, Identitas para ahli waris, dan adanya 2 (dua) orang saksi. Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama harus dihadiri oleh semua ahli waris yang bersangkutan dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Saksi yang akan dijadikan saksi dalam penandatanganan harus memahami secara benar mengenai silsilah dari pewaris (almarhum), hal tersebut bertujuan untuk menghindari resiko terburuk yang akan terjadi dikemudian hari. Proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

- a. Dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT.
- b. Dibuat menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan undang-undang.

Para pihak dalam hal pembuatan akta yang dimaksud harus mengikuti syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila dikemudian hari terdapat gugatan terhadap akta yang dibuat atau salah satu ahli waris mengingkari isi terhadap akta yang telah mereka buat, maka para pihak yang bersangkutan diharuskan membuktikan sendiri terhadap gugatannya atas ketidakbenaran akta tersebut. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, jika terdapat gugatan maka penggugat harus membuktikan gugatannya.

Akta otentik merupakan satu-satunya dasar peralihan hak atas tanah yang penulis anggap paling aman, dimana dalam proses pembuatannya PPAT menjamin terhadap kepastian penandatanganan, kepastian tentang para penghadap, kepastian waktu penandatanganan, dan kepastian tentang isi akta, dan para pihak tidak akan dapat mengingkari terhadap apa yang telah mereka buat berkaitan dengan akta tersebut, oleh sebab itu kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak nantinya akan lebih terjamin.

Dalam pembuatan APHB maupun akta otentik lainnya yang dibuat oleh PPAT, PPAT wajib untuk mencocokkan kebenaran data, identitas, dan keterangan yang diberikan oleh para pihak dengan kenyataan yang sebenarnya, tidak boleh hanya sekedar percaya terhadap semua data atau dokumen yang diberikan oleh para pihak. Hal tersebut dilakukan untuk mencegah kemungkinan buruk dikemudian hari. Apabila terdapat suatu kejanggalan di dalam data tersebut,

PPAT wajib memberitahukan kepada para pihak agar dapat memberikan bukti-bukti lain untuk lebih menguatkan data tersebut.

## **B. Pembagian Hak Bersama Ketika Salah Satu Ahli Waris Tidak Cakap**

APHB yang kemudian menjadi dasar dalam pendaftaran tanah. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian, pada saat ketika pembagian harta waris, sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Waris bagi penyandang cacat mental, apabila kita telaah dari orang-orang yang tak patut mewaris menurut Pasal 838 KUHPerdara tidak terdapat penyandang cacat mental, maka dari itu dapat disimpulkan bahwa penyandang cacat mental termasuk dalam ahli waris, namun terkait penerimaan waris menurut Pasal 1046 KUHPer yang tidak dapat menerima warisan, yaitu:<sup>47</sup>

1. Seorang perempuan yang bersuami;
2. Seorang anak yang belum dewasa; dan
3. Seorang yang ditaruh di bawah pengampuan.

Orang-orang yang tidak dapat menerima warisan ini apabila hendak menerima warisan, harus dibantu oleh:

1. Bagi seorang isteri adalah suaminya;
2. Bagi anak yang belum dewasa adalah walinya; dan
3. Bagi orang yang ditaruh dibawah pengampuan adalah pengampunya (kuratornya).

---

<sup>47</sup> P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 226

Dari penjelasan diatas, jika seorang ahli waris mengalami cacat mental, warisnya diwakili oleh pengampunya (kuratornya). Cacat mental (*retardasi mental/ mental retardation*) adalah kondisi ketika kecerdasan atau kemampuan mental seseorang berada di bawah rata-rata, disertai dengan kurangnya keterampilan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.<sup>48</sup> Terdapat berbagai derajat retardasi mental, mulai dari ringan hingga sangat berat. Kemampuan intelegensi biasanya diukur dengan menggunakan skor IQ. Seseorang dikatakan retardasi mental apabila didapati skor IQ kurang dari 70 (tujuhpuluh)<sup>49</sup> dan memiliki keterbatasan terkait dalam dua bidang keterampilan adaptasi atau lebih seperti misalnya komunikasi, perawatan diri, aktivitas hidup sehari-hari, keterampilan sosial, fungsi dalam masyarakat, pengarahan diri, kesehatan dan keselamatan, fungsi akademis, dan bekerja.<sup>50</sup>

Seseorang penyandang cacat mental biasanya tidak mampu beraktivitas seperti orang pada umumnya, ia membutuhkan bantuan orang lain untuk mengurus segala kebutuhannya untuk tetap hidup. Maka dari itu seringkali dalam pembagian warisan, ahli waris yang menyandang cacat mental akan dikesampingkan sebab dianggap tidak mengetahui atau tidak mampu mengurus dirinya sendiri terlebih lagi mengurus harta warisannya. Ahli waris yang mengalami cacat mental tidak dapat melakukan satu perbuatan hukum dalam bentuk apapun baik itu persetujuan, perjanjian, atau hal lain yang dapat menimbulkan akibat hukum di dalamnya.

---

<sup>48</sup> <https://hellosehat.com/mental/mental-lainnya/keterbelakangan-mental/> diakses pada hari Minggu, 4 Juli 2021, pukul 11.14 WIB

<sup>49</sup> <https://www.halodoc.com/kesehatan/retardasi-mental> diakses pada hari Minggu, 4 Juli 2021, pukul 11.18 WIB

<sup>50</sup> Abdul Muhith, *Pendidikan Keperawatan Jiwa (Teori dan Aplikasi)*, (Yogyakarta: ANDI, 2015), hlm. 385

Ahli waris penyandang cacat mental tetap memiliki hak mewaris, namun untuk menggunakan harta warisan tersebut ia harus ditaruh di bawah pengampuan, yaitu orang yang diampu dibantu oleh seorang pengampu yang berwenang. Pengampuan dilakukan agar ahli waris yang tidak cakap tetap memiliki hak mewaris, hal ini dilakukan untuk mencapai nilai keadilan hukum, yaitu memberikan hak kepada orang yang berhak menerimanya tanpa sedikitpun dikurangi, dan menempatkan segala sesuatu pada tempatnya dan untuk memberikan kepastian hukum atas warisnya. Pada dasarnya seorang yang diletakkan di bawah pengampuan tidak mempunyai kemampuan untuk bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan atau tindakan hukum, untuk itu mereka harus diwakili oleh pengampunya. Dapat diartikan bahwa hak mewaris dimiliki si terampu tetapi pelaksanaannya dibantu oleh si pengampu. Akibat hukum dari orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah ia dipersamakan seperti anak atau orang yang belum cukup umur. Pasal 452 KUHPerdara ayat 1 menyatakan:

*“Setiap orang yang ditaruh di bawah pengampuan, mempunyai kedudukan yang sama dengan seorang belum dewasa.”*

Sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh orang yang di bawah pengampuan, tanpa dibantu oleh pengampunya adalah batal.<sup>51</sup> Setiap keluarga sedarah berhak memintakan pengampuan keluarga sedarahnya berdasarkan dungu, gila, atau mata gelap. Disebabkan karena pemborosan, pengampuan hanya dapat dimintakan oleh para keluarga sedarah dalam garis lurus, dan oleh mereka dalam garis samping sampai derajat ke-empat. Dalam satu dan lain hal, suami atau istri dapat memintakan pengampuan bagi istrinya atau suaminya. Barangsiapa karena lemah akal pikirannya

---

<sup>51</sup> Pasal 466 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dan merasa tidak cakap mengurus kepentingan diri sendiri dengan baik, dapat diajukan pengampuan bagi diri sendiri.<sup>52</sup>

Semua permintaan untuk pengampuan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana orang yang dimintakan pengampuan itu berdiam. Pengampuan mulai berlaku sejak putusan atau penetapan diucapkan oleh hakim. Tidak menutup kemungkinan bahwa yang menjadi pengampu bukanlah seperti yang diajukan, hal ini bisa terjadi karena pertimbangan hakim apabila si pengampu dianggap tidak memenuhi syarat sehingga hakim dapat mengangkat orang lain.

Prosedur terhadap permintaan seseorang untuk menempatkan orang lain yang sudah dewasa, yang selalu dalam keadaan boros, dungu, cacat mental (gila) atau mata gelap agar ditaruh di bawah pengampuan, yaitu:<sup>53</sup>

1. Harus ada pengajuan permohonan pengampuan ke Pengadilan Negeri, sehingga pengadilan tidak dapat meletakkan seseorang dibawah pengampuan tanpa adanya permohonan dari orang yang ingin menjadi pengampu atau orang yang ingin ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 436 KUHPerduta). Di dalam permohonan pengampuan harus jelas menyebutkan fakta-fakta dan alat-alat bukti yang menyatakan keadaan seseorang yang dimintakan pengampuannya dan disertai dengan saksi-saksi yang kemudian diperiksa oleh hakim (Pasal 437 KUHPerduta).
2. Dilakukan pemeriksaan terhadap calon terampu. Pemeriksaan calon terampu tidak akan berlangsung sebelum kepada yang dimintakan pengampuan diberitahukan isi surat permintaan dan laporan yang memuat pendapat dari anggota keluarga sedarah. Pemeriksaan juga harus dilengkapi dengan surat-surat bukti lainnya,

---

<sup>52</sup> Pasal 434 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>53</sup> <https://www.kennywiston.com/sekilas-tentang-hukum-pengampuan/> diakses pada hari Rabu, 7 Juli 2021, pukul 20.37 WIB

seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah (jika yang diampu telah menikah), dan yang terpenting yaitu surat dari rumah sakit, yang menyatakan bahwa calon terampu memang tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Setelah semua berkas dilengkapi dan permohonan pengampunan telah diketahui oleh si calon terampu sendiri, maka calon terampu akan dipanggil di pengadilan untuk proses tanya jawab secara langsung.

3. Bila Pengadilan Negeri berpendapat bahwa peristiwa-peristiwa itu cukup penting untuk menjadi dasar suatu pengampunan, maka perlu di dengar oleh para keluarga sedarah atau semenda. Hal ini menjadi yang terpenting dalam pemeriksaan calon terampu agar tidak menimbulkan perkara di kemudian hari (Pasal 438 KUHPerduta).
4. Pemeriksaan calon terampu dilakukan apabila terampu masih dapat dipanggil atau dinyatakan tentang keadaan dirinya seperti orang yang diletakkan di bawah pengampunan karena keborosan. Tetapi, bagi seseorang yang diletakkan di bawah pengampunan karena dalam keadaan cacat mental (gila) sehingga tidak dapat ditanyakan tentang dirinya maka tidak perlu dilakukan pemanggilan terhadap calon kurandus, cukup berdasarkan keterangan dari pihak keluarga atau semenda. Jika calon terampu tidak dapat memindahkan dirinya, maka pemeriksaan harus dilangsungkan di kediamannya, oleh seorang atau beberapa hakim yang ditunjuk untuk itu, disertai panitera, dan atas semua itu dihadiri juga oleh jawatan kejaksaan (Pasal 439 KUHPerduta).
5. Jika pengadilan telah memperoleh keterangan yang cukup, pengadilan dapat memberikan keputusan tentang surat permintaan tersebut tanpa tata cara lebih

lanjut. Sebaliknya, jika keterangan dirasa belum cukup, Pengadilan Negeri harus memerintahkan pemeriksaan saksi-saksi agar peristiwa-peristiwa yang dikemukakan menjadi jelas (Pasal 440 KUHPerdara).

6. Setelah mengadakan pemeriksaan, bila karena suatu sebab tertentu, Pengadilan Negeri dapat mengangkat seorang pengurus sementara untuk mengurus pribadi dan barang-barang orang yang dimintakan pengampunan. Jadi biasanya pengangkatan pengurus sementara ini dilakukan apabila ada harta yang harus diurus. Setelah pengadilan mempunyai keputusan dan keputusan itu telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka ditetapkanlah seorang pengampu dan tugas pengurus sementara pun berakhir. Pengurus sementara wajib menyerahkan perhitungan pertanggung jawaban atas pengurusannya kepada pengampu (Pasal 441 KUHPerdara).
7. Putusan atas suatu permintaan akan pengampunan harus diucapkan dalam sidang terbuka, setelah mendengar atau memanggil dengan sah semua pihak dan berdasarkan kesimpulan Jaksa (Pasal 442 KUHPerdara).
8. Semua penetapan dan putusan yang memerintahkan pengampunan, dalam waktu yang ditetapkan dalam penetapan atau keputusan ini harus diberitahukan oleh pihak yang memintakan pengampunan kepada pihak lawannya dan diumumkan dengan menempatkannya dalam Berita Negara (Pasal 444 KUHPerdara).

Dengan ditetapkannya pengampunan tersebut, maka orang yang sudah dewasa diletakkan dalam keadaan dimana ia harus dibantu oleh orang lain, atau bergantung pada orang lain, dan kedudukannya dalam banyak hal adalah sama dengan mereka yang belum cukup umur. Karena pada dasarnya seorang yang diletakkan di bawah

pengampuan tidak mempunyai kemampuan untuk bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan atau tindakan hukum sehingga harus diwakili oleh pengampunya.

Pada suatu penetapan pengampuan oleh Pengadilan Negeri harus dinyatakan jelas apa tugas dari pengampu tersebut. Tugas pengampu adalah untuk melindungi suatu kepentingan tertentu dari terampu, maka di dalam penetapan harus dinyatakan secara jelas apa-apa saja yang akan dilindungi atau diwakili oleh pengampu. Tugas dan wewenang pengampu antara lain:

1. Pengampu melakukan pengurusan pribadi dan harta kekayaan pihak yang diampu.
2. Pengampu hanya melakukan tugas pengurusan terhadap hal-hal yang terkait dengan kepentingan si terampu, misalnya dalam situasi menggantikan si terampu sebagai pemegang kekuasaan sebagai orang tua atas anak si terampu yang belum dewasa.

Oleh karena itu, pengampu harus dapat bertanggung jawab atas kesalahan ataupun kelalaian dalam melakukan kewajiban pengurusan dan/atau penyelesaian urusan si terampu.

### **C. Proses Setelah Akta Pembagian Hak Bersama Dibuat Oleh PPAT**

Setelah dipenuhinya persyaratan dan APHB telah dibuat serta dibacakan, PPAT bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik menjadi hak salah satu pemegang hak bersama berdasarkan APHB yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang dapat membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut wajib didaftarkan.

APHB merupakan akta yang dibuat oleh PPAT untuk membuktikan telah terjadinya kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar APHB oleh PPAT antara lain:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) penerima hak;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemberi hak;
3. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
4. Sertipikat asli yang telah dilakukan pengecekan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB);
6. Surat pajak Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).
7. Surat Pajak Penghasilan (PPh).

Dengan catatan:

1. Semua fotokopi yang dilampirkan harus dilegalisir oleh PPAT/Kepala Desa/Lurah;
2. Berkas yang telah lengkap dimasukkan pada stopmap berkas yang disediakan oleh Kantor Pertanahan setempat;
3. Berkas didaftarkan secara daring di website <https://loket.atrbpn.go.id> milik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

4. Selanjutnya berkas dibawa ke Locket Penerimaan berkas di Kantor Pertanahan setempat, di loket ini berkas akan diperiksa kelengkapannya oleh petugas loket, apabila telah lengkap maka kita akan mendapat Surat Perintah Setor (SPS), yaitu membayar biaya resmi pengurusan balik nama pada loket/kasir yang ada, jika belum lengkap petugas loket akan memberitahu kekurangan berkas untuk dapat segera dilengkapi;
5. Setelah membayar biaya-biaya resmi maka proses pendaftaran baliknama secara resmi berjalan;
6. Hal yang perlu di ingat adalah menjaga bukti kwitansi/pembayaran jangan sampai hilang. Bila perlu kwitansi itu di fotokopi, karena di era komputerisasi saat ini data-data yang tertera di bukti pembayaran sangat diperlukan apabila kita melakukan pengecekan apakah proses sudah selesai apa belum di kemudian hari.
7. Proses selesai, sertipikat akan diserahkan kembali kepada PPAT untuk kemudian diserahkan kepada pemilik sertipikat.

#### **D. Contoh Akta Pembagian Hak Bersama**

##### **1. Pengaturan Bentuk Akta PPAT**

Bentuk akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau dikenal dan disebut dengan PERKABAN 8/2012. Akta PPAT selain berfungsi sebagai alat bukti, juga berfungsi sebagai syarat pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Perkabn 8/2012 hanya mengatur 1 (satu) rangkap Lembar kedua Akta PPAT yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk

keperluan pendaftaran, dan secara khusus Pasal 4 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 1/2006 juga memungkinkan dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap lembar kedua, untuk akta tukar menukar, akta pembagian hak bersama dan akta pemasukan kedalam perusahaan jika objeknya lebih dari satu dan salah satu atau lebih objeknya terletak diluar daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Hanya akta PPAT yang dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam PERKABAN 8/2012 yang bisa dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan setempat akan menolak pendaftarannya jika akta PPAT dibuat tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam PERKABAN 8/2012. Bentuk akta PPAT yang diatur dalam PERKABAN 8/2012 ini mencakup Cover Akta dan Formulir Akta (kepala akta, awal akta, komparisi, isi akta dan akhir akta).<sup>54</sup>

Setiap jenis akta PPAT wajib menggunakan Cover Akta baik untuk minuta akta (asli lembar kedua) yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran maupun salinan akta PPAT yang diberikan kepada yang berkepentingan. Jika ditinjau dari anatominya, Formulir Akta PPAT terdiri dari:<sup>55</sup>

a. Judul Akta

Judul akta yang akan digunakan sesuai dengan jenis perbuatan hukum, yang menjadi kewenangan PPAT. Judul akta sesuai dengan jenis perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Nomor Akta

---

<sup>54</sup> [https://medianotaris.com/teknik\\_pembuatan\\_akta\\_ppat\\_versi\\_perkaban\\_berita338.html](https://medianotaris.com/teknik_pembuatan_akta_ppat_versi_perkaban_berita338.html) diakses pada Hari Senin, 26 Juli 2021, pukul 23.10 WIB.

<sup>55</sup> *Ibid.*

Nomor Akta PPAT dimulai dengan nomor urut 1 dan seterusnya untuk setiap tahun, yang berlaku untuk semua jenis akta PPAT yang menjadi kewenangan PPAT.

c. Awal Akta

Awal akta memuat waktu pembuatan akta (hari, tanggal, bulan dan tahun) serta nama lengkap PPAT, SK Pengangkatan/Penunjukkan, daerah kerja dan alamat kantor.

d. Komparisi

Salah satu bagian dari kerangka akta PPAT atau bentuk akta otentik adalah komparisi yang memuat: identitas penghadap dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap dan dasar hukum. Komparisi dalam suatu akta PPAT, untuk menentukan apakah seseorang yang menghadap PPAT, memiliki kecakapan dan kewenangan bertindak dalam akta.

e. Badan Akta

Dalam hal ini memuat isi perumusan objek hak atas tanah dalam formulir akta harus diperhatikan parameter normatif yaitu:

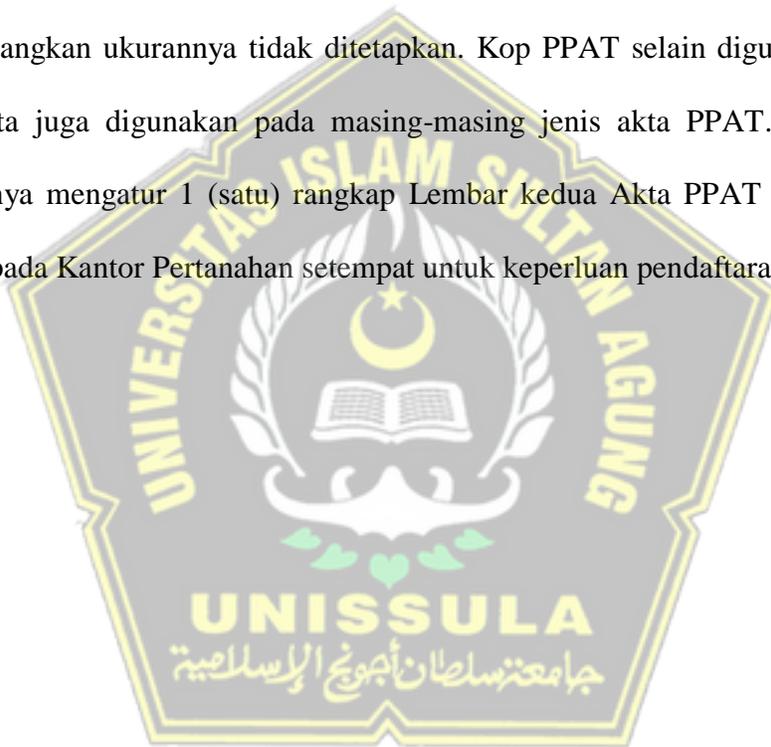
- 1) Wajib mencantumkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) dan atau (Nomor Hak atas tanah, Nomor Surat Pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT PBB), penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan;
- 2) Dilarang membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah didaftar atau bekas hak milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan NIB; dan

3) Jika terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertifikat.

f. Akhir Akta

PERKABAN 8/2012 memberikan kewenangan kepada masing masing PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara dan PPAT khusus untuk melakukan penyiapan dan pembuatan akta PPAT sesuai dengan kewenangannya.

Dengan catatan kop PPAT menggunakan bentuk huruf Bookman Old Style sedangkan ukurannya tidak ditetapkan. Kop PPAT selain digunakan pada Cover Akta juga digunakan pada masing-masing jenis akta PPAT. Perkaban 8/2012 hanya mengatur 1 (satu) rangkap Lembar kedua Akta PPAT yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran.



2. Contoh Akta Pembagian Hak Bersama

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

**MUHAMMAD EINAN NABIL, S.H., M.Kn.**

**DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG**

SK: Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 26-XI 1999 tanggal 8 Juli 1999

Juncto Nomor 36-XI-1999 tanggal 21 September 1999

Jl. Kalicari Timur Nomor 3 Semarang, Tlp. (024) 6500015, Fax (024)  
6500015

---

**AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA**

**Nomor: 80/2021**



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
MUHAMMAD EINAN NABIL, S.H., M.Kn.  
DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG**

SK: Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 26-XI 1999 tanggal 8 Juli 1999

Juncto Nomor 36-XI-1999 tanggal 21 September 1999  
Jl. Kalicari Timur Nomor 3 Semarang, Tlp. (024) 6500015,  
Fax (024) 6500015

---

**AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA**

Nomor : 80/2021

*Lembar Kedua*

Pada hari ini, Senin, tanggal 21 ( duapuluh satu ) bulan Juni tahun 2021 ( Duaribu duapuluh satu ). -----

-----  
hadir dihadapan saya, Muhammad Einan Nabil, Sarjana

Sah diganti dan telah di paraf ---  
oleh Penghadap dan Saksi -----

Kenotarian diganti -----  
Kenotariatan -----

Hukum, Magister Kenotarian yang berdasarkan Surat

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 26-XI-1999

tanggal 8 Juli 1999 juncto Nomor 26-XI-1999 tanggal 21

September 1999 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta

Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud

dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota

Semarang dan berkantor di Jalan Kalicari Timur nomor 3

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan

akan

disebut pada bagian akhir akta ini: -----

-

1. Tuan **A**, tempat tanggal lahir Semarang, duapuluh lima Desember seribu sembilanratus delapanpuluh lima ----- (25-12-1985), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, ----- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ----- 33.7401.451285.0002, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Plamongan Indah Nomor 55, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 05, Kelurahan Pedurungan Kidul, Kecamatan Pedurungan; -----

- Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA; -----

-

2. Nyonya **B**, tempat tanggal lahir Semarang, duabelas Februari seribu sembilanratus delapanpuluh tujuh (12-02-1987), ---Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, -----pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ----- 33.7406.120287.0006, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Beruang Raya Nomor 8, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 03, Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari; ---

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak: -----

- Untuk dan atas nama diri sendiri; dan -----

-- Selaku Pengampu dari Tuan **C**, tempat tanggal lahir -----

-Semarang, dua Mei seribu sembilanratus sembilanpuluh --  
- empat (02-05-1994), Warga Negara Indonesia, pemegang -  
-- Kartu Tanda Penduduk Nomor 33.7401.020594.0003, ---  
---

bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Beruang Raya  
Blok IV Nomor 8, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 03, ---

-Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, demikian --

-- berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kota  
Semarang Nomor 00722/Pdt.P/2020/PN.SMG tanggal 18  
September 2020 yang salinannya diperlihatkan kepada  
saya Pejabat --- dan fotokopinya dilekatkan pada minuta  
akta ini. -----

- Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA; -----

3. Tuan **D**, tempat tanggal lahir Semarang, sebelas Januari  
seribu sembilanratus sembilanpuluh (11-01-1990),  
Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang  
Kartu Tanda Penduduk Nomor 33.7401.110190.0006,  
bertempat tinggal di Kota Semarang, Perum Sendangmulyo  
Blok A-7 Nomor 2, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 01,  
Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang; -----

-----  
- Untuk selanjutnya disebut PIHAK KETIGA; -----

- Para penghadap dikenal oleh saya -----

- Para Penghadap secara keseluruhan disebut Para Pihak -

-

- Para Pihak menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah pemegang hak dibawah ini: -----

- **Hak Milik Nomor 00014/PEDURUNGAN KIDUL**, atas ----- sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur -

tanggal 09-09-1999, Nomor 00155/1999, seluas 200 m2 ---

-

(Duaratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 11.01.04.08.00076, dan Nomor Surat ----- Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): -----

33.74.040.001.010.0104.0. -----

terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----

- Kota : Semarang; -----

- Kecamatan : Pedurungan; -----

- Kelurahan : Perdurungan Kidul; -----

-

- Jalan : Liman Mukti B.750, RT 001, RW 002; -----

-

selanjutnya dalam akta ini disebut “Hak Bersama”. -----

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas Hak Bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian Hak Bersama tersebut sebagai berikut: -----

-

- a. Pihak Ketiga memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari : -----

-

- Hak **Hak Milik Nomor 00014/PEDURUNGAN KIDUL**, sebagaimana diuraikan di atas; -----

-

Pembagian Hak Bersama di atas juga meliputi : -----

-

- bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifatnya, ----- peruntukannya maupun menurut ketentuan undang ----- undang dianggap sebagai benda tetap. -----

-

Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa: -----

- dalam pembagian Hak Bersama ini tidak terdapat ----- kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak; -----

- para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana diuraikan di atas; Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam dalam akta ini telah menjadi milik masing-masing pihak yang -----  
-memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang ---  
-didapat, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut diatas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut. -

----- Pasal 2 -----

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang memperolehnya menurut keadaannya sebagaimana -----  
-didapatinya pada hari ini dan masing -masing pihak dengan

ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan --  
mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak -----  
dan/atau tidak tampak. -----

-

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil -----

-pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, ----  
-maka para pihak akan menerima hasil pengukuran  
instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut. -----

-----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dengan ini memberi Kuasa kepada Pejabat -----  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Karyawan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membalik nama obyek  
Jual Beli --dalam akta ini. -----

-----

----- Pasal 5 -----

Para pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih  
tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah ---  
pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang. -----

----- Pasal 6 -----

-  
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya  
mengenai peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Ketiga -----

-

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

4. Tuan X, tempat tanggal lahir, Demak, duapuluh delapan ---

-

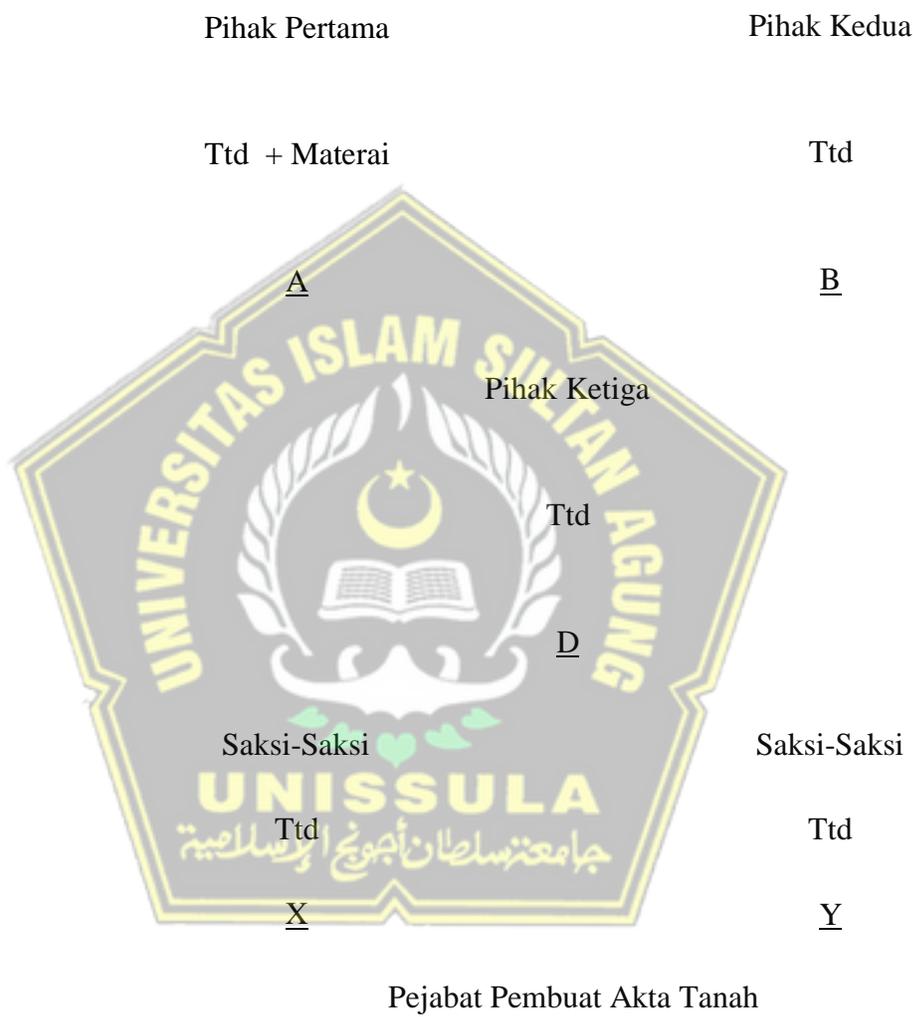
Oktober seribu sembilanratus delapanpuluh delapan (28-10-1988), Karyawan Swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 33.7405.281088.0004, bertempat tinggal di Kota -----

Semarang, Genuksari, Rukun Tetangga 07, Rukun Warga 01, Kelurahan Genuksari, Kecamatan Genuk; -----

5. Nona Y, tempat tanggal lahir Semarang, enam September seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh (06-09-1997), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 33.7406.060997.0001, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Kesatrian Nomor 2-A, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 03, Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari; -----

-----  
sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang ----- dikemukakan oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh --Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga, para saksi dan --saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) ---rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 ----(satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk keperluan

-----pendaftaran pendaftaran peralihan hak akibat  
pembagian hak bersama dalam akta ini. -----



Ttd + Stempel PPAT

Muhammad Einan Nabil, S.H., M.Kn.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan mengenai peran PPAT dalam pembuatan APHB ketika salah satu ahli waris tidak cakap karena cacat mental, maka peneliti dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. PPAT memiliki peranan yang penting karena PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki tugas membantu para pihak untuk mencapai keinginannya membagi hak bersama suatu hak atas tanah dan menyampaikan segala persyaratan sebelum dilakukannya pendaftaran peralihan hak dengan dasar APHB pada Kantor Pertanahan. Selain itu, yang memiliki kewenangan untuk membuat APHB adalah PPAT.
2. Ahli waris yang tidak cakap karena mengalami cacat mental, warisnya diwakili oleh seorang pengampu. Ahli waris yang mengalami cacat mental tidak dapat melakukan satu perbuatan hukum dalam bentuk apapun yang dapat menimbulkan akibat hukum, tetapi ahli waris penyandang cacat mental tetap memiliki hak mewaris, namun untuk menggunakan harta warisan tersebut ia harus ditaruh di bawah pengampuan. Pengampuan dapat dimintakan pada Pengadilan Negeri dan seorang pengampu harus bertanggung jawab atas kesalahan ataupun kelalaian dalam melakukan kewajiban pengurusan dan/atau penyelesaian urusan si terampu.
3. Setelah APHB dibuat dan dibacakan, PPAT wajib melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Berkas didaftarkan secara daring melalui <https://loket.atrbpn.go.id> yang merupakan situs resmi milik Kementerian

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Setelah didaftarkan secara daring, berkas dibawa ke Loker Penerimaan berkas di Kantor Pertanahan setempat untuk diperiksa kelengkapannya oleh petugas loket, jika telah lengkap petugas loket akan mengeluarkan Surat Perintah Setor (SPS), yaitu tagihan biaya resmi proses pengurusan balik nama Sertipikat. Setelah semua proses selesai, oleh PPAT sertipikat akan diserahkan kembali kepada pemilik sertipikat.

4. Contoh dari APHB yang dibuat oleh PPAT, untuk dapat melakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan diharuskan mengikuti ketentuan dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1997. Bentuk akta PPAT yang diatur mencakup Cover Akta dan Formulir Akta (kepala akta, awal akta, komparisi, isi akta dan akhir akta).

## **B. SARAN**

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disarankan untuk lebih menguasai hukum pewarisan berdasar dari Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) agar lebih profesional, komplit, jelas, terang, dan tuntas dalam memberikan nasihat hukum kepada para ahli waris (klien) dalam melaksanakan tugas jabatannya agar mampu menghasilkan suatu produk hukum berupa akta otentik yang bebas dari permasalahan hukum.
2. Bagi masyarakat, dikarenakan orang dengan cacat mental termasuk orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum sehingga dalam melaksanakan hak dan kewajibannya diwakili oleh walinya atau pengampunya, maka sebaiknya wali atau pengampu merupakan seorang yang bertanggung jawab dan harus ada pihak yang

berkompeten dalam memegang tugas melakukan pengawasan terhadap tanggung jawab seorang wali atau pengampu.

3. Diharapkan agar Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor-kantor pertanahan yang ada di seluruh wilayah Indonesia untuk lebih mensosialisasikan peraturan-peraturan mengenai pertanahan khususnya tentang pendaftaran tanah, sebab masih banyak masyarakat yang tidak mengerti dan tidak mengetahui bagaimana tindakan mereka sebagai ahli waris. Serta pendaftaran tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus diiringi dengan birokrasi yang baik pula agar proses nya berjalan dengan baik.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an dan Hadist

### B. Buku

- Abdul Muhith, *Pendidikan Keperawatan Jiwa (Teori dan Aplikasi)*, (Yogyakarta: ANDI, 2015);
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010);
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002)
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004);
- Andri Cahayadi, *Peran Notaris dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris melalui Pembuatan Keterangan Waris*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2011);
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005);
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007);
- Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004);
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012);
- Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011);
- H.F.A Vollmar, Terjemahan Adiwimarta, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid 1*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996);
- H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2016);
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bhakti, 2014);
- Hans Kelsen. *General Theory of Law and State. Cetakan VII*, (Bandung: Nusa Media, 1971);

- Harsono, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*, (Yogyakarta: Liberty, 2012);
- Kahar Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1985);
- L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Ke-Dua Puluh Enam*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996);
- Laura Chrismetin, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Dalam Hukum Islam Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes*, (Tegal: Universitas Pancasakti, 2019);
- Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993);
- Mirzaqon. T, dan Purwoko, *Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori Dan Praktik Konseling Expressive Writing*, (Surabaya: Universitas Negeri Surabaya , 2017);
- P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2016);
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Kencana Prenada, 2010);
- Peter, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008);
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* , (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000);
- Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga Prespektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat Edisi Revisi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010);
- Suhrawardi K. Lunis, *Etika Profesi Hukum, Cetakan Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000);
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010);
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014);
- Yosvita Prasetyaningtyas, *Hukum untuk Orang Awam*, (Yogyakarta: Efata Publisng, 2014).

### **C. Jurnal dan Karya Ilmiah**

- Deni Nuryadi, *Teori Hukum Progresif Dan Penerapannya Di Indonesia*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa, Vol.1/No.2/September 2016;

Inge Dwisvimiari, *Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Vol. 11/No. 3/September 2011;

Tatik Arjiati, *Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap Pembagian Waris yang Berbeda Agama atas Tanah dan Bangunan*, Jurnal Akta Universitas Islam Sultan Agung, Vol.4/No.1/2017.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang

Kompilasi Hukum Islam

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

#### **E. Internet**

<https://dunianotaris.com/seputar-akta-pembagian-hak-bersama-aphb.php>;

[http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail\\_pencarian/46131\](http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/46131)

<https://hellosehat.com/mental/mental-lainnya/keterbelakangan-mental/>

[https://medianotaris.com/teknik\\_pembuatan\\_akta\\_ppat\\_versi\\_perkaban\\_berita338.htm](https://medianotaris.com/teknik_pembuatan_akta_ppat_versi_perkaban_berita338.htm)  
1

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>

<https://www.99.co/blog/indonesia/seluk-beluk-aphb/>

<https://www.halodoc.com/kesehatan/retardasi-mental>

<https://www.kennywiston.com/sekilas-tentang-hukum-pengampuan/>

