

**PROSES PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA
BERSAMA (APHB) DAN PENDAFTARANYA DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan Oleh :

RIZARI BEEN YAZIN

NIM 30301609778

Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma`aruf, S.H.,Sp.N.,M.Hum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

HALAMAN PENGESAHAN
PROSES PEMBUATAN AKTA HARTA BERSAMA (APHB)
DAN PENDAFTARANYA DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TEGAL



Diajukan Oleh :

RIZARI BEEN YAZIN

NIM 30301609778

Pada tanggal, 2021 telah Disetujui oleh :


Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma`ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN :06-1702-6801


**PROSES PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA BERSAMA (APHB)
DAN PENDAFTARANYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
TEGAL**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :



Rizari Been Yazin
30301609778


Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada Tanggal 9-08-2021
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus
Tim Penguji
Ketua



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H, M. Hum
NIDN : 06-2105-7002

Anggota

Anggota



Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Hum, M.Kn

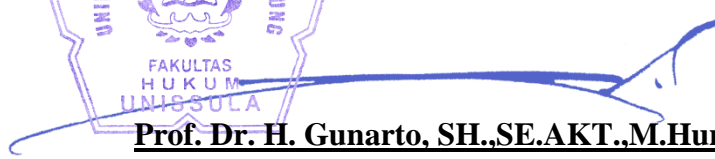

NIDN: 06-2102-7401



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N, M.Hum

NIDN :06-1702-6801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rizari Been Yazin

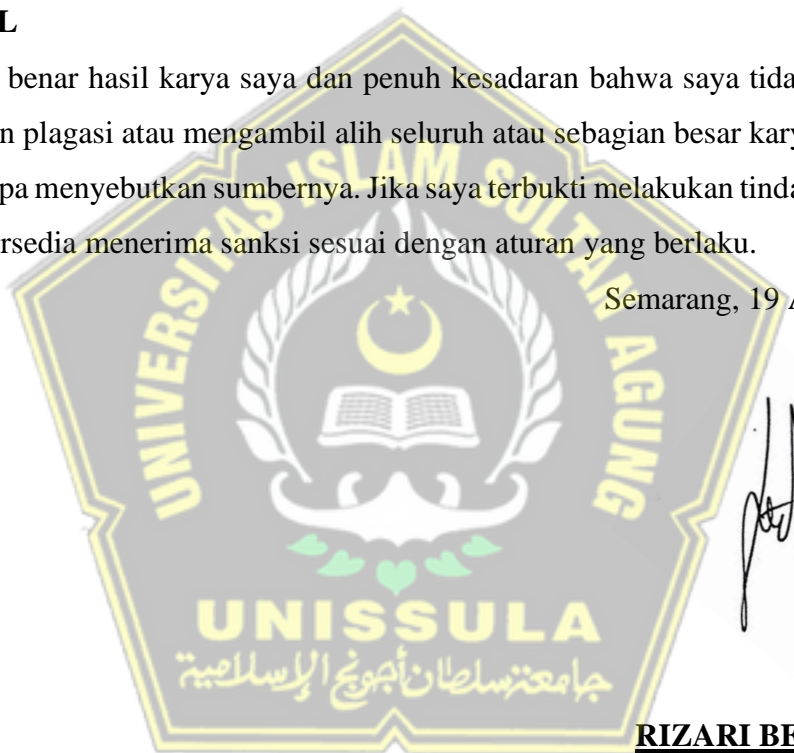
NIM : 30301609778

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**PROSES PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA BERSAMA (APHB)
DAN PENDAFTARANYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
TEGAL**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 19 Agustus 2021



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rizari Been Yazin', is written over the right side of the UNISSULA logo.

RIZARI BEEN YAZIN

30301609778

Motto :

Tetap berjuang pantang menyerah untuk menata hidup hingga tatanan hidupmu tercapai karena itulah proses mu.

Skripsi ini saya persembahkan :

1. Kedua orangtua saya, yang selalu mendukung, mendoakan, dan membimbing saya.
2. Untuk saudara saya, Esa Himawan Banu Aji, S.H dan Citra Salsa Sabila
3. Dan yang terlibat dalam mengerjakan skripsi saya



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, berkat rahmat, Hidayah, dan Karunia-nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PROSES PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HARTA BERSAMA (APHB) DAN PENDAFTARANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL”** skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Peneliti menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak dan menyadari akan tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Oleh karena itu pada kesempatan kali ini, peneliti ingin mebgucapkan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Prof. Dr. H Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
2. Kami Hartono, S.H., M.H selaku ketua program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
3. Dr. Hj. Widiyati, S.H., M.H selaku wali dosen yang membantu menyelesaikan penelitian penulis
4. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum selaku dosen pembimbing yang banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi, bimbingan, dukungan,

pembelajaran, dan ilmu kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini

5. Segenap Dosen, Staf Tata Usaha, Staff Pusat Komunikasi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung dalam memberikan ilmu dan pembelajaran selama masa perkuliahan
6. Notaris dan PPAT Eka Listiawati, S.H, M.Kn, juga staff kantor pertanahan kabupaten Tegal Danu Widodo sebagai narasumber yang membantu melancarkan skripsi penulis
7. Yang tercinta, kedua orangtua yang selalu memberikan semangat, doa, dan restu kepada penulis
8. Saudara laki-laki Esa Himawan Banu Aji, S.H dan saudara perempuan Citra Salsa Sabila yang selalu memberikan doa dan motivasi untuk penulis
9. Lutfanza, Agam, Dandi, Ari, Doni, Subur dan Ical sebagai sahabat penulis yang meninggalkan penulis karena lulus duluan
10. Nurul Fitriana Fauziah sebagai pasangan yang telah memberikan anything and everything about love for me.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan, maka dari itu penulis mengharapkan adanya kritik yang membangun untuk

kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga penelitian ini berguna bagi para pembaca dan berperan dalam ilmu pengetahuan lainnya.

Semarang, 19 Agustus 2021



Rizari Been Yazin



DAFTAR ISI

Halaman judul	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
Motto : dan Persembahan.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penelitian	13
BAB II.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah	15
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	20
C. Tinjauan Umum Tentang Harta Bersama	26
D. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	34
E. Perspektif Islam Tentang Harta Bersama.....	38

BAB III	41
A. Proses Dalam Pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) Terkait Tanah di Kabupaten Tegal.....	41
B. Proses Pendaftaran Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.....	47
11. Tabel 1 bagan alur proses pendaftaran APHB	58
12. Uraian dari bagan alur pendaftaran APHB :.....	59
C. Hambatan-hambatan Dalam Proses Pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kabupaten Tegal	59
BAB IV	65
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah Perkembangan jumlah penduduk yang meningkat dan semakin meningkatnya pembangunan di berbagai sektor kehidupan di Indonesia, pada akhirnya berimplikasi pula terhadap kebutuhan akan tanah. Semakin berkembangnya jumlah penduduk dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah sebagai dampak pembangunan menyebabkan luas tanah menjadi semakin sempit. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudahsewajarnya peraturan mengenai pertanahan diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal penting untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu atau perorangan.

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Pasal-Pasal tersebut adalah Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA. Peraturan lebih lanjut yang mengatur masalah pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Tanah menjadi sarana yang pokok misalnya dalam pembangunan rumah, gedung, jalan raya, kawasan industri, pemukiman penduduk dan prasarana kehidupan yang lain. Kepemilikan tanah dapat terjadi karena warisan, jual beli, hibah, dan lain-lain. Proses kepemilikan tanah ini mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No.24) yang menggantikan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah ini mengatur tata cara pendaftaran, syarat-syarat baik pendaftaran tanah untuk pertama maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah, termasuk mengatur pendaftaran karena peralihan. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Hal tersebut menurut diadakannya pemeliharaan data pendaftaran tanah. Bertujuan supaya hak milik atas tanah dan hak-hak atas tanah lainnya benar-benar mendapat jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan atau perubahan hak milik atas tanah atau hak-hak atas tanah lainnya harus didaftar pada Kantor Pertanahan.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan tanah.

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.” Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memilikinya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti (tetap sama).

Hak – hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam pasal 16 Undang – undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA),yaitu antara lain :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan..
4. Hak Pakai.
5. Hak Sewa.
6. Hak Membuka Tanah.
7. Hak Memungut Hasil Hutan.
8. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu ;
 - a. Hak Gadai.
 - b. Hak Guna Bagi Hasil.
 - c. Hak Menumpang.
 - d. Hak Sewa Atas Pertanian.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). 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."

PP No. 24/1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Hak bersama atas tanah 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 yang sesuai dengan kesepakatan masing – masing pemegang hak. Biasanya dari sebidang tanah yang milik bersama akan dijadikan menjadi milik satu orang atau lebih dengan jumlah orang yang lebih sedikit dibandingkan jumlah pemilik semula. Pemilik hak atas tanah tersebut termasuk pemilik semula.

Dengan demikian, Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, merujuk kepada pembuatan APHB yang dibuat PPAT (akta PPAT) apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Pengertian ayat (4) tersebut, bahwa oleh karena terjadi „peristiwa hukum“ akibat meninggalnya „Pewaris“ sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertipikat hak atas tanah dibalik-nama ke atas nama para ahli waris. Setelah sertipikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, lalu di kemudian hari terjadi pembagian hak, maka dibuatlah APHB. Berdasarkan Pasal tersebut juga, menunjukkan bahwa berdasarkan warisan maka peralihannya kepada ahli waris dapat menggunakan Akta Pembagian Warisan (APW). Tetapi akta demikian tidak buat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) namun dibuat oleh Notaris.

Sementara itu, ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas, berbunyi sebagai berikut “Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut”. Pasal ini sekaligus sebagai dasar dari APHB yang dibuat oleh PPAT.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Ada beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada, Perbuatan hukum disini akan dijelaskan sebagaimana maksudnya. Sehingga memungkinkan anda tidak terlalu bingung dengan maksud perbuatan hukum, pertama ada jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atastanah hak milik. Lalu ada pemberian hak tanggungan dan juga terakhir pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan

peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap kedalam akta.

.Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata”dibantu” dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.¹

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan Perundang-undangan yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

¹ Dr.Urip Santoso,SH,MH (Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah) 2010. Hlm.316

Seperti yang sudah disebutkan di muka bahwa peralihan hak milik atas tanah karena pembagian harta bersama harus didaftarkan., salah satu pelayanan yang diberikan Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal kepada masyarakat dibidang pertanahan adalah pencatatan peralihan hak secara terus-menerus, berusaha memberikan informasi agar tahap-tahap pelaksanaan kegiatan baik yang menyangkut dari aspek teknis, administrasi dan yuridis dapat berjalan dengan baik, lancar dan memuaskan masyarakat.

Meskipun sudah secara tegas disebutkan bahwa peralihan hak milik atas tanah karena pembagian harta wajib didaftarkan akan tetapi dalam prakteknya masih banyak yang belum di daftarkan peralihanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, mungkin salah satu sebab yang terjadi karna kurangnya pemahaman dan pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah serta proses-proses pendaftaranya.

Karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang Pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) di Kabupaten Tegal maka penulis mengangkat permasalahan tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul Pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah proses dalam pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) terkait tanah di Kabupaten Tegal?
2. Bagaimanakah proses pendaftaran Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) terkait tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?
3. Bagaimanakah hambatan-hambatan dalam pembuatan dan pendaftaran akta pembagian harta bersama (APHB) di Kabupaten Tegal?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian pasti memiliki tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian itu sendiri. Dalam penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses dalam pembuatan akta pembagian hak bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

2. Untuk mengetahui proses pendaftaran Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) terkait tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal
3. Untuk mengetahui bagaimana dari hambatan yang dihadapi baik di PPAT maupun di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sehingga pembaca mendapatkan informasi yang dapat dijadikan referensi untuk penelitian atau penulisan yang lain.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan informasi kepada pembaca khususnya dalam proses pembuatan akta pembagian harta bersama (APHB) di Kantor Pertanahan.
2. Diharapkan dapat menambah referensi bagi mahasiswa hukum pada umumnya, dan khususnya bagi penulis sendiri dapat menambah wawasan mengenai ilmu hukum khususnya di bidang pertanahan.

E. Terminologi

1. Proses Pembuatan

Proses itu sendiri mempunyai pengertian secara umum yaitu serangkaian langkah sistematis, atau tahapan yang jelas dan dapat dilakukan berulang kali, untuk mencapai hasil yang diinginkan. Jika ditempuh, setiap tahapan itu secara konsisten mengarah pada hasil yang diinginkan.

Sedangkan menurut JS Badudu dan Sutan M Zain dalam kamus Bahasa Indonesia, "Proses adalah jalannya suatu peristiwa dari awal sampai akhir atau masih berjalan tentang suatu perbuatan, pekerjaan dan tindakan".²

Pembuatan adalah kegiatan menciptakan/memproses sesuatu. Kegiatan ini bertujuan untuk menciptakan sesuatu dengan beberapa cara atau langkah yang sesuai dengan benda yang akan dibuat.

Maka menurut penulis proses pembuatan itu sendiri adalah suatu kegiatan atau langkah yang secara sistematis atau tahapan-tahadapan yang jelas dalam menciptakan sesuatu yang diinginkan dan sesuai dengan hasil yang di harapkan.

² <http://teori-ilmupemerintahan.blogspot.com/2011/03/pengertian-proses.html>

2. Tanah

Kamus besar bahas Indonesia terbitan pustaka Departemen Pendidikan Nasional dan Kebudayaan, mengemukakan bahwa yang dimaksud tanah ialah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang berada paling atas sekali.

Pengertian tanah dilihat dari segi geologis-agronomis, Tanah merupakan lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dan dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan yang disebut tanah bangunan.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

3. Akta

Akta merupakan surat atau tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Menurut A. Pitlo menerangkan bahwa yang dimaksud dengan Akta adalah surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Sedangkan menurut S.J Fockema Andrea dalam bukunya *Rechtsgeleerdhandwoordenboek*, kata akta itu berasal dari bahasa latin *acta* yang *berarigeschrift* atau surat. Secara umum akta mempunyai dua arti yaitu:

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.³

³ Widhi Yuliawan, 2013, diakses dari: <http://widhiyuliawan.blogspot.com>

4. Akta Pembagian Harta Bersama (APHB)

Dalam Pembagian Hak Menggunakan APHB 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.

Akta Pembagian Hak Bersama 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-sama. Namun, jika ahli waris menyertakan Akta Pembagian Hak Bersama, maka hak atas tanah tersebut sudah bisa berstatus sebagai hak individu, tergantung dengan kesepakatan (isi) yang tercantum di dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang membuat Akta Pembagian Hak Bersama.

Untuk dapat mengakhiri hak bersama tersebut harus dilakukan Pembagian Hak Bersama HAT atau HMRS sesuai dengan kesepakatan masing-masing pemegang hak.

Biasanya, dari sebidang tanah yang milik bersama akan dijadikan menjadi milik satu orang atau lebih dengan jumlah orang yang lebih sedikit dibandingkan jumlah pemilik semula.

Pemilik hak atas tanah tersebut termasuk pemilik semula. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tersebut dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) 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.

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 pada beberapa daerah maka, pembuatan APHB dapat dipilih akan dibuat di PPAT di daerah kerja mana yang dipilih oleh kesepakatan para pihak. Namun, atas blankonya nanti diberikan kepada masing-masing wilayah kerja PPAT dimana bidang tanah tersebut masing-masing berada.⁴

F. Metode Penelitian

Metode merupakan salah satu cara yang tepat dalam melakukan sesuatu. Penelitian adalah suatu kegiatan yang bermanfaat untuk mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis hingga menyusun laporan. Dalam penelitian ini metode yang digunakan oleh penulis terdiri dari beberapa unsur antara lain, sebagai berikut:

1. Metode pendekatan

Untuk mendapatkan sebuah informasi yang dapat dipertanggungjawabkan penulis menggunakan metode-metode yang lazim digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian hukum sosiologis atau empiris.

Penelitian hukum sosiologis atau empiris yaitu metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden. Kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir.

2. Spesifikasi Penelitian

Di dalam skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian Deskriptif Analitis yaitu memberikan data seteliti mungkin tentang keadaan yang menjadi objek penelitian.

⁴ <https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphb-akta-pembagian-hak-bersama/>

3. Data dan Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber utama yang dijadikan pembahasan dalam penelitian ini, yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang – undang No.5 Tahun 1960 atau UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder dalam penelitian ini antara lain adalah skripsi, tesis, dan disertai, jurnal atau majalah ilmiah yang terakreditasi diterbitkan oleh lembaga pendidikan, lembaga pemerintah dan lembaga lainnya, buku-buku serta pendapat para ahli dalam berbagai literatur yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berfungsi memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia dan artikel-artikel yang dapat membantu penelitian ini.

3. Metode Pengumpulan Data

Alat yang digunakan dalam membantu pengumpulan data dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a) Study Lapangan
- b) Observasi
- c) Wawancara

4. Lokasi Penelitian

Penelitian mengambil Lokasi di Kantor Pertanahan Nasional dan PPAT sebagai referensi pendaftaran pembuatan (APHB) di Kabupaten Tegal

diharap memberikan informasi terkait judul skripsi yang di ambil penulis yaitu Proses Pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) dan Pendaftaranya di Kantor Peratanahan Kabupaten Tegal.

5. Analisis Data

Penulis menganalisis data secara kualitatif, dengan cara mendikripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan data yang penulis teliti. Tahapan analisis penulis mulai dari pengumpulan data dari bahan hukum primer, dimana bahan hukum primer ini merupakan peraturan perundang-undangan. Data ini selanjutnya penulis olah dengan menyeleki, mengklarifikasi secara kalimat yang jelas dan rinci dengan tidak lupa membandingkan terhadap konsep dari data-data sekunder yang terdiri dari buku-buku ilmiah dan literature lainnya.

Kemudian penulis lakukan suatu pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum atau aturan-aturan yang mengatur, baik berupa peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli, serta data-data lainnya yang terkait dengan penelitian ini. Pada akhirnya dari pembahasan tersebut penulis tarik sebuah kesimpulan dengan cara menggunakan cara induktif atau deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dengan memulai dari data yang sifatnya umum kepada data yang sifatnya khusus.

G. Sistematika Penelitian

Tujuan sistematika penulisan untuk memudahkan dalam memahami isi penelitian. Sistematika penulisan skripsi ini dijelaskan sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penulisan, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II. Tinjauan Pustaka berisi : Tinjauan umum tentang Tanah dan Hak Atas Tanah, Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan umum tentang pembagian Harta Bersama, Tinjauan umum tentang PPAT dan Kantor Pertanahan, Perspektif Islam tentang Pembagian Harta Bersama.

BAB III. Hasil Penelitian dan Pembahasan tentang proses pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) terkait tanah di Kabupaten Tegal, Pembahasan tentang proses pendaftaran Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) terkait tanah di Kabupaten Tegal, Pembahasan tentang hambatan-hambatan pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) di Kabupaten Tegal.

BAB IV. Penutup berisi : tentang simpulan dari penelitian yang dilakukan penulis serta saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk pembentukan peraturan oleh Pemerintah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Sebutan "tanah" dalam bahasan ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa; "Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang.". Tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.⁵

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Pada pasal 2 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa : "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai Negara, sebagaimana organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Penguasaan atas bumi, air, dan

⁵ <http://e-journal.uajy.ac.id/4756/3/2MIH01784/> pada hari Kamis, tanggal 26 Desember 2019

ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Menurut Soedikmo Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mrnggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁶

Tujuan hak menguasai Negara atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.⁷

3. Pengaturan Penguasaan Atas Tanah

Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah, hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada di dalam wilayah Negara Indonesia, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah pengaturan ini termuat dalam Pasal 1 ayat (1)-(3).

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada di dalam wilayah Negara Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia Pasal 1 ayat (1) UUPA. Selain itu juga mempunyai sifat religious, artinya tanah yang di dalam wilayah Negara Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa Pasal 1 ayat (2) UUPA. Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, artinya

⁶ Soedikmo Mertokusumo 1, Op. cit., hl., 1.20.

⁷ Dr.Urip Santoso,SH,MH (Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah) 2010. Hlm.4

selama rakyat masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan selama tanah masih ada, dalam keadaan yang bagaimana tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut Pasal 1 ayat (3).

4. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) UUPA ialah:

1) Hak Milik

- a. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- b. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

2) Hak Guna Usaha

- a. Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- b. Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

- c. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- d. Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- e. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- f. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

3) Hak Guna Bangunan

- a. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- c. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- d. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a) warga-negara Indonesia;
 - b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - c) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

4) Hak Pakai

- a. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- b. Hak pakai dapat diberikan:
 - a) selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b) dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
 - c) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

5) Hak Sewa

- a. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- b. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a) satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

- a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

5. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

UUPA mengatur Hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, yaitu :

- a. Hak Atas Tanah (Pasal 2 Ayat (1) UUPA)
- b. Hak Milik (Pasal 20 UUPA)
- c. Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA)
- d. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA)
- e. Hak Pakai (Pasal 41 UUPA)
- f. Hak Sewa (Pasal 44 UUPA)
- g. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (Pasal 46 UUPA)

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuos recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁸

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut "*Capistratum*" di Jerman dan di Italia disebut "*Catastro*" Perancis disebut "*Cadastre*", dan di Belanda dan juga di Indonesia disebut dengan istilah "*Kadastrale*" atau "*Kadaster*". Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau

⁸ A.P Parlindungan (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan 1), Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19

unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *Kadaster* yang modern bias terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.⁹

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang berlaku di Indonesia yaitu : “Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk petadan 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.”

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang di daftarkan hanyalah Hak Milik diatur dalam pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak didaftar. Menurut Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Tanah Hak Pengelolaan
- f) Tanah Wakaf
- g) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- h) Hak Tanguungan
- i) Tanah Negara

⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Op.cit., hlm.138.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 3 dan 4 PP No.24 Tahun 1997, adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA.

Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.¹⁰

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan utama pendaftaran tanah, meliputi :¹¹

- 1) Kepastian status hak yang didaftar.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
- 2) Kepastian subjek hak.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia) sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum public).
- 3) Kepastian objek hak.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.
Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi

¹⁰ Boedi Harsono I, Op.cit., hlm. 475.

¹¹ Dr.Urip Santoso,SH,MH (Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah) 2010. Hlm. 19

sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk persegi.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

- b. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal sebagai Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk, peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib di daftar.

3. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Soedikmo Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :¹²

1) Asas *Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian

¹² Soedikmo Mertokusumo (Selanjutnya disebut Soedikmo Mertokusumo I), Hukum dan Politik Agraria, Karunika-Univwersitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm.99.

hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2) Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridi tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat di terbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :¹³

1) Asas Sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas Aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu di selenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas Terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas Mutakhir.

¹³ Dr.Urip Santoso,SH,MH (Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah) 2010. Hlm. 17

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencacatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas Terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 PP No.24 Tahun 1997).

Sistem pendaftaran secara sporadis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal (Pasal 1 angka 11 PP No.24 Tahun 1997).

5. Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

a. Penyelenggaraan pendaftaran tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua-duanya sangat penting untuk diperhatikan dan apabila salah satunya kurang mendapat perhatian maka akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

b. Pelaksanaan pendaftaran tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor pendaftaran tanah dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat

lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Dalam hal ini dibantu oleh panitia adjudikasi (adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran).¹⁴

6. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Adapun pengaturan dasar hukum dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah tersebut merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

C. Tinjauan Umum Tentang Harta Bersama

1. Pengertian Harta Bersama

Sebagai dasar hukum perkawinan di Indonesia, Undang-undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, telah mengatur beberapa pasal tentang Harta Bersama, tepatnya dalam BAB VII Pasal 35 sampai dengan Pasal 37.

Pasal 35 Undang-undang Perkawinan berbunyi “Harta Benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi Harta Bersama, dan Harta Bawaan masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pasal 36 Undang-undang Perkawinan menyatakan sebagai berikut “Mengenai harta bersama, suami dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak,

¹⁴ https://www.academia.edu/6730934/Pendaftaran_Tanah/ pada hari Kamis, tanggal 26 Desember 2019

dan harta bawaan masing-masing suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Pasal 37 Undang-undang Perkawinan menyatakan bahwa bila perkawinan putus karena perceraian harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Jika perhatikan Pasal 37 Undang-undang Perkawinan dan penjelasannya, tidak memberikan keseragaman hukum positif tentang bagaimana penyelesaian apabila perkawinan putus karena perceraian.

Harta Bersama menurut KUH Perdata Pasal 119 menyatakan bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami-istri.

Dengan demikian, suatu perkawinan menyebabkan leburnya harta suami-istri sebagai harta persatuan. Semua harta dari masing-masing suami-istri, baik yang mereka bawa pada permulaan perkawinan maupun yang mereka peroleh selama perkawinan berlangsung, dicampur menjadi satu kekayaan bersama dari suami dan istri. Persatuan bulat kekayaan suami dan istri tersebut sepanjang perkawinan tidak boleh ditiadakan dan diubah dengan satu persetujuan antara suami dan istri.¹⁵

Hukum Adat juga memberikan pengertian tentang harta perkawinan atau harta bersama, berikut pengertian harta perkawinan atau harta bersama menurut hukum adat “Semua harta yang dikuasai suami dan istri selama mereka terikat dalam perkawinan, baik harta kerabat yang dikuasai, maupun harta perseorangan yang berasal dari harta warisan, hibah, harta penghasilan sendiri, harta pencarian hasil bersama suami dan istri, dan barang-barang hadiah.”¹⁶

2. Pengelompokkan Harta Perkawinan atau Harta Bersama Menurut Para Ahli dan Hukum Adat

¹⁵ Dr. Sonny Dewi Judiasih, S.H., M.H., C.N., Harta Benda Perkawinan, PT Rafika Aditama, Bandung, 2019, Hlm. 19.

¹⁶ Hilman Hadikusuma, Hukum Perkawinan Adat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hlm. 156.

Soejono Soekanto membagi harta benda perkawinan ke dalam 4 kategori, yaitu :¹⁷

- 1) Harta kekayaan yang diperoleh dari suami dan istri yang merupakan warisan atau hibah pemberian dari kerabat yang dibawa kedalam perkawinan.
- 2) Harta kekayaan yang diperoleh dari usaha suami dan istri yang diperoleh sebelum dan selama perkawinan.
- 3) Harta kekayaan yang diperoleh dari hadiah kepada suami dan istri pada waktu perkawinan.
- 4) Harta kekayaan yang diperoleh suami dan istri pada masa perkawinan.

Pengelompokkan harta perkawinan menurut Hilman Hadi Kusumah, dikelompokkan sebagai berikut :¹⁸

- 1) Harta Bawaan, yaitu harta yang dibawa oleh suami dan istri ke dalam ikatan perkawinan, baik berupa hasil jerih payah masing-masing ataupun yang berasal dari hadiah atau warisan yang diperoleh sebelum dan sesudah perkawinan mereka berlangsung.
- 2) Harta Pencarian, yakni harta yang diperoleh sebagai hasil karya suami dan istri selama ikatan perkawinan berlangsung.
- 3) Harta Peninggalan.
- 4) Harta pemberian seperti hadiah, hibah, dan lain-lain.

Sayuti Thalib berpendapat bahwa macam-macam harta suami dan istri dalam perkawinan dapat dilihat dari tiga sudut pandang, yaitu :¹⁹

- 1) Dilihat dari sudut asalnya.

Harta suami dan istri dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu :

- a. Harta masing-masing suami dan istri yang telah dimilikinya sebelum mereka kawin, baik diperoleh karena warisan atau hadiah atau usaha lainnya, disebut harta bawaan
- b. Harta masing-masing suami dan istri yang diperoleh selama pernikahan, tetapi diperoleh tidak atas usaha mereka bersama-sama atau sendiri-

¹⁷ Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hlm. 204.

¹⁸ Hilman Hadi Kusumah, Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundangan: Hukum Adat, CV Mandar Maju, Bandung, 2003, Hlm. 123-124.

¹⁹ Sayuti Thalib, Hukum Kekeluargaan Indonesia, UI Press, Cetakan Keima, Jakarta, 1986, Hlm 83.

sendiri, tetapi diperoleh karena warisan, wasiat ataupun hibah untuk masing-masing.

c. Harta yang diperoleh setelah mereka berada dalam hubungan perkawinan atas usaha mereka berdua atau salah satu pihak dari mereka disebut harta pencarian.

2) Ditinjau dari sudut penggunaannya.

Harta ini dapat dioergunakan untuk pembiayaan rumah tangga, keluarga, dan pendidikan anak.

3) Dilihat dari sudut hubungan harta perorangan dalam masyarakat.

Harta itu berwujud harta milik suami dan istri, harta milik seseorang tetapi terikat pada keluarga, dan harta milik seseorang yang pemiliknya disebutkan dengan tegas oleh yang bersangkutan.

Hukum Adat mengatur harta kekayaan suami dan istri menjadi 2 kelompok harta yang dapat di rinci sebagai berikut, yaitu :

1) Harta Asal

Harta asal ialah harta yang dibawa ke dalam perkawinan oleh masing-masing suami dan istri. Harta ini adakalanya berasal dari harta warisan atau hadiah dari orang tua atau kerabat dan nenek moyang masing-masing pihak. Kemungkinan lain bahwa barang asal itu merupakan hasil dari usaha sendiri sebelum perkawinan berlangsung. Barang-barang ini di setiap daerah disebut dengan istilah yang berbeda-beda, seperti Pimbit (Dayak Ngaju), Sisila (Bugis Makasar), Babakan (Bali), Gono atau Gawang (Jawa).

2) Harta Bersama

Harta bersama ialah harta yang diperoleh dalam perkawinan. Harta semacam ini disebut Harta Suarang (Minangkabau), Barang Perpantangan (Kalimantan), Gono-Gini (Jawa Tengah dan Jawa Timur), Guna Kaya atau Campur Kaya (Jawa Barat).

Kekayaan suami dan istri terkadang berasal dari bercampurnya harta asal dengan harta pencarian bersama. Untuk menentukan status dari harta semacam itu tergantung kepada pihak suami dan istri yang bersangkutan, apabila suami dan istri dapat membuktikan bahwa suatu barang diperoleh sebagai pertukaran harta asal,

atau dibeli dari uang hasil penjualan harta asal, maka barang itu tidak termasuk harta bersama.

Istilah gono-gini merupakan istilah hukum yang sudah populer dalam masyarakat. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, digunakan istilah gana-gini, yang secara hukum artinya harta yang berhasil dikumpulkan selama berumah tangga sehingga menjadi hak berdua suami dan istri. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian gono-gini adalah harta perolehan bersama selama bersuami istri.

Istilah hukum yang dipakai secara resmi dan legal formal dalam peraturan perundang-undangan, dipakai istilah harta bersama. Dalam praktik permasyarakatan, istilah harta gono-gini lebih populer dibandingkan dengan istilah yang resmi digunakan dalam bahasa hukum konvensional.

3. Harta Bersama Perkawinan Menurut Undang-undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Perkawinan mengakibatkan suatu ikatan hak dan kewajiban, juga menyebabkan suatu bentuk kehidupan bersama dari para pribadi yang melakukan hubungan perkawinan itu, yaitu membentuk suatu keluarga atau somah (*gezin* atau *household*).²⁰

Salah satu akibat hukum dari suatu perkawinan yang sah adalah terciptanya harta benda perkawinan. Harta atau kekayaan perkawinan diperlukan guna memenuhi segala keperluan yang dibutuhkan dalam kehidupan berkeluarga.

Harta benda perkawinan dalam UU Perkawinan hanya diatur dalam tiga Pasal saja, yaitu yang terdapat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 37 UU Perkawinan. Pasal 35 UU Perkawinan mengatur hal-hal sebagai berikut :

- a. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
- b. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak meentukan lain.

²⁰ Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hlm. 244.

Pernyataan di atas menyimpulkan bahwa harta benda perkawinan menurut UU Perkawinan terbagi dalam dua golongan yaitu harta asal atau harta bawaan dan harta bersama atau sering disebut harta gono-gini.²¹ Pasal 36 menyatakan bahwa :

- a. Mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- b. Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Kedudukan Harta bersama apabila terjadi perceraian maka harta bersama akan diatur menurut hukumnya masing-masing dimana hal ini sesuai dengan Pasal 37 UU Perkawinan. Didalam penjelasan Pasal 37 UU Perkawinan dikatakan bahwa apabila perkawinan putus karena perceraian, maka harta bersama akan diatur menurut hukumnya masing-masing, yaitu berdasarkan hukum adat, hukum agama, dan peraturan hukum lainnya.

M. Yahya Harahap menyatakan bahwa pada dasarnya semua harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan menjadi yuridiksi harta bersama yang dikembangkan dalam proses peradilan. Berdasarkan pengembangan tersebut maka harta perkawinan yang termasuk yuridiksi harta bersama adalah sebagai berikut :²²

- 1) Harta yang dibeli selama dalam ikatan perkawinan nerlangsung. Setiap barang yang dibeli selama ikatan perkawinan menjadi yuridiksi harta bersama. Siapa yang membeli, atas nama siapa terdaftar, dan dimana letaknya tidak menjadi persoalan.
- 2) Harta yang dibeli dan dibangun pasca perceraian yang dibiayai dari harta bersama. Suatu barang termasuk yuridiksi harta bersama atau tidak ditentukan oleh asal-usul biaya pembelian atau pembangunan barang yang bersangkutan, meskipun barang itu dibeli atau dibangun pasca terjadinya perceraian.

²¹ Dr. Sonny Dewi Judiasih, S.H., M.H., C.N., Harta Benda Perkawinan, PT Rafika Aditama, Bandung, 2019, Hlm. 24

²² M. Yahya Harharap dalam Abdul Manaf, Aplikasi Asas Equalitas Hak dan Kedudukan Suami Istri dalam Penjaminan Harta Bersama pada Putusan Mahkamah Agung, CV Mandar Maju, Bandung, 2006, Hlm. 59-60.

- 3) Harta yang dapat dibuktikan diperoleh selama dalam ikatan perkawinan. Semua harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan dengan sendirinya menjadi harta bersama.
- 4) Penghasilan harta bersama dan harta bawaan. Penghasilan yang berasal dari harta bersama menjadi yuridiksi harta bersama, demikian pula penghasilan dari harta pribadi suami istri juga masuk dalam yuridiksi harta bersama. Sepanjang mengenai penghasilan pribadi suami istri tidak terjadi pemisahan, bahkan dengan sendirinya terjadi penggabungan sebagai harta bersama. Penggabungan penghasilan pribadi suami istri terjadi demi hukum, sepanjang suami istri tidak menentukan lain dalam perjanjian kawin.

4. Benda-benda Yang Termasuk Dalam Harta Bersama

Dalam Pasal 91 KHI menentukan bahwa harta bersama dapat berupa Benda Berwujud atau Tidak Berwujud. Harta berwujud dapat meliputi :

- a. Benda Bergerak
- b. Benda Tidak Bergerak
- c. Surat-surat Berharga

Adapun harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak dan kewajiban. Harta dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak yang lainnya. Suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindah tangankan harta bersama.

5. Dasar Hukum Harta Bersama

Adapun yang menjadi payung hukum yang mengatur dalam Harta Bersama, yaitu sebagai berikut :

- a. Undang-undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
- b. Kompilasi Hukum Islam (KHI)
- c. KUH Perdata

D. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undang di Indonesia, yaitu :

- a. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.
- b. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari beberapa peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah baru ada pada Undang-undang No.4 1996, namun dalam undang-undang ini maupun peraturan perundang-undangan lain tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.²³

Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum public. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁴

2. Jenis-jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 ditetapkan tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) :

²³ Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono IV), "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", Majalah RENVOI, No. 8.44, Jakarta, 3 Januari 2007, Hlm. 11.

²⁴ Sri Winarsi, "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", Majalah YURIDIKA, Vol. 17 No. 12, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, Hlm. 186.

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah ini adalah Kepala Kecamatan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara dalam penunjukannya.

3. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, yaitu :

- a. PPAT bertugas 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 dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah :
 - 1) Jual Beli
 - 2) Tukar-menukar
 - 3) Hibah

- 4) Pemasukkan ke dalam perusahaan (inbreng)
- 5) Pembagian hak bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, adalah sebagai berikut :

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- b. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.²⁵

A. P. Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunandi atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan.²⁶

Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

²⁵ Dr.Urip Santoso,SH,MH (Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah) 2010. Hlm. 340

²⁶ A. P. Parlindungan I, Op. cit., Hlm. 83.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahn Naional Republik Indonesia.

4. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

5. Pengertian Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional awalnya dibentuk berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia No.26 Tahun 1998 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan dibawah dan tanggung jawab langsung kepada Presiden.

6. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, yaitu :²⁷

- a) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.

²⁷ Peraturan Presiden Republik Indonesia No.20 Tahun 2015.

- d) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- f) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
- h) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- i) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
- j) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- k) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

E. Perspektif Islam Tentang Harta Bersama

Harta Perkawinan dalam Hukum Islam disebut syirkah, yaitu cara penyatuan atau penggabungan harta kekayaan seseorang harta orang lain. Al Quran dan hadits tidak membicarakan harta bersama secara tegas, akan tetapi dalam kitab-kitab fikih ada pembahasan yang dapat diartikan sebagai pembahasan harta bersama, yaitu yang disebut syirkah atau syarikah.

Perkataan syarikah atau syirkah berasal dari bahasa arab. Oleh karena masalah harta bersama suami-istri ini termasuk perkongsian atau syirkah, maka lebih dahulu akan dibahas macam-macam perkongsian menurut para ulama yang akan diuraikan sebagai berikut :²⁸

1) Menurut Mazhab Hanafi

Syarikah dibagi dua bagian, yaitu syarikah milik dan syarikah uqud. Syarikah milik ialah perkongsian antara dua orang atau lebih terhadap sesuatu tanpa adanya akad atau perjanjian. Syarikah uqud ialah perkongsian modal, tenaga, dan perkongsian modal tetapi sama-sama mendapat kepercayaan orang.

²⁸ H.A Damanhuri, HR, Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama, Mandar Maju, Bandung, 2007, Hlm. 40-44.

2) Menurut Mazhab Maliki

Syarikah dibagi menjadi enam, yaitu syarikah mufawadhah (perkongsian tak terbatas), syarikah inaan (perkongsian terbatas), syarikah amal (perkongsian tenaga), syarikah dziman (perkongsian kepercayaan), syarikah jabar (perkongsian karena turut hadir), dan syarikah mudharabah (perkongsian berdua laba).

3) Menurut Mazhab Syafii

Memberi syarikah dalam empat bagian, yaitu syarikah inaan (perkongsian terbatas), syarikah abdaan (perkongsian tenaga), syarikah mufawadhah (perkongsian tak terbatas), syarikah wujuuh (perkongsian kepercayaan).

4) Menurut Mazhab Hambali

Syarikah dibagi menjadi dua, yaitu syarikah fil mall (perkongsian kekayaan) dan syarikah fil uqud (perkongsian berdasarkan perjanjian).

Dikatakan syarikah mafawadhah karena perkongsian suami tidak terbatas. Apa yang mereka hasilkan dalam masa perkawinan mereka termasuk harta bersama, kecuali mereka terima sebagai hibah.

Para pakar hukum Islam ketika merumuskan Pasal 85 sampai dengan Pasal 97 KHI setuju untuk mengambil syarikah abdaan sebagai landasan merumuskan kaidah-kaidah harta bersama suami-istri, juga melakukan pendekatan syarikah abdaan mufawadhah dengan hukum adat, sehingga didapatlah rumusan pengertian harta bersama seperti yang terdapat dalam Pasal 1 KHI.²⁹

Pasal 1 menyebutkan bahwa harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama-sama suami istri selama ikatan perkawinan berlangsung, dan selanjutnya disebut harta bersama tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.³⁰

Ketentuan dalam KHI menyimpulkan adanya golongan harta asal dan harta bersama seperti halnya yang diatur dalam UU Perkawinan. Hal ini dapat dilihat pada

²⁹ Dr. Sonny Dewi Judiasih, S.H., M.H., C.N., Harta Benda Perkawinan, PT Rafika Aditama, Bandung, Hlm 16.

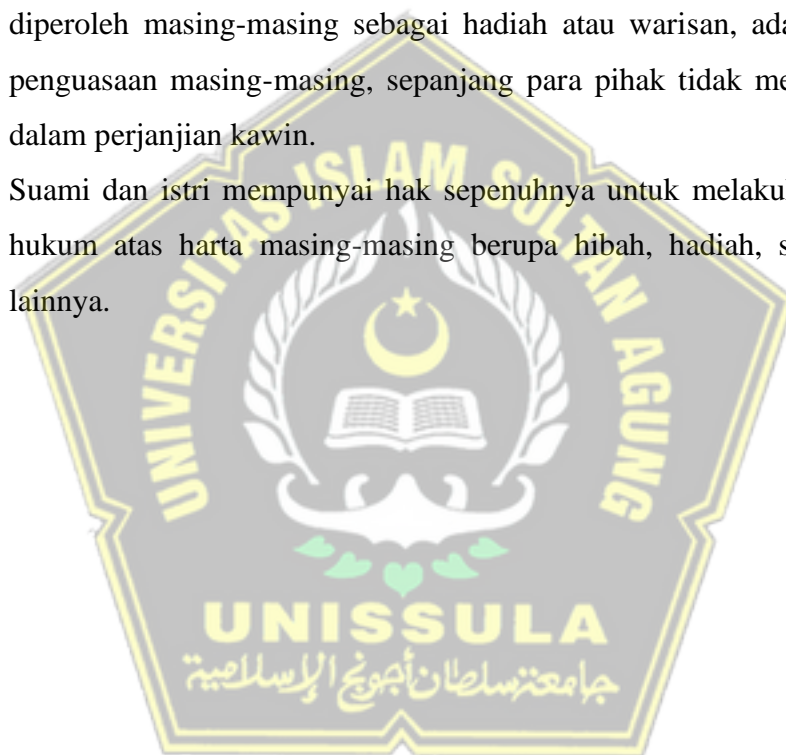
³⁰ Ibid, Hlm. 17.

Pasal 85 yang menyatakan bahwa adanya harta bersama dalam perkawinan tidak menutup kemungkinan adanya harta milik pribadi masing-masing suami istri.³¹

Lebih lanjut Pasal 86 Ayat (2) menegaskan bahwa hak istri tetap menjadi hak istri, dan dikuasi sepenuhnya oleh istri, demikian sebaliknya, harta suami tetap menjadi hak suami dan dikuasai penuh olehnya.³²

Keberadaan harta asal dalam perkawinan, diatur dalam Pasal 87 KHI, sebagai berikut :

- a) Harta bawaan dari masing-masing pihak suami istri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian kawin.
- b) Suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, shodaqoh atau lainnya.



³¹ Ibid

³² Ibid

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Dalam Pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) Terkait Tanah di Kabupaten Tegal

Proses pewarisan berupa tanah sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, mengingat tingginya nilai ekonomis yang dimiliki tanah tersebut. Hal demikian yang kerap kali memicu perselisihan (potensi sengketa) di masyarakat, bahkan didalam ruang lingkup kekeluargaan. Tinggi sedikit anggota keluarga (ahli waris) yang terlibat dalam perselisihan karena pewarisan. Penguasaan secara individu adalah salah satu keinginan para ahli waris untuk menguasai suatu hak atas tanah. Kepenguasaan hak atas tanah secara individu apabila jumlah ahli warisnya lebih dari satu, maka dibutuhkan alas hak yang mendasarinya yaitu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pembagian Hak Bersama 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-sama. Namun, jika ahli waris menyertakan Akta Pembagian Hak Bersama, maka hak atas tanah tersebut sudah bisa berstatus sebagai hak individu, tergantung dengan kesepakatan (isi) yang tercantum di dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang membuat Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pembagian Hak Bersama dapat diwariskan jika pewarisnya meninggal dunia.³³

Di dalam Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dibagi menjadi beberapa pihak apabila ahli waris lebih dari satu, pihak-pihak tersebut ialah:

³³ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Eka Listiawati pada tanggal 27 Januari 2020 pukul 11.15

1) Pihak Pertama

Pihak pertama adalah pihak yang melepaskan hak atas tanah (warisan dari pewaris) yang berupa tanah untuk diberikan kepada pihak kedua.

2) Pihak kedua

Pihak kedua adalah pihak yang menerima hak atas tanah dari pihak pertama untuk dikuasai sepenuhnya oleh pihak kedua sesuai dengan persetujuan para ahli waris.

Akta Pembagian Hak Bersama adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagaian 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 menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama.

Namun sebelum penguasaan suatu hak atas tanah beralih kepada salah satu ahli waris, ada beberapa langkah dan persyaratan yang harus dilakukan oleh para ahli waris apabila ahli waris lebih dari satu, berikut langkah dan persyaratannya:³⁴

- a. Langkah awal dalam proses tersebut yaitu para ahli waris harus membawa sertifikat asli hak milik atas tanah yang beratas namakan pewaris serta memenuhi persyaratan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Turun Waris

Pengertian turun waris adalah penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada generasi keturunannya (pewaris kepada ahli waris). Penerusan dalam penelitian ini adalah peralihan pemegang hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris keturunannya yang dikarenakan peristiwa hukum yaitu telah meninggalnya pewaris. Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang telah meninggal dunia (pewaris) secara otomatis akan beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut terjadi bukan karena perbuatan hukum

³⁴ Ibid

melainkan terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya si pewaris. Dalam hal ini sertifikat hak atas tanah yang beratas namakan pewaris (almarhum) akan beralih menjadi atas nama para ahli warisnya.

Permohonan proses peralihan hak tersebut membutuhkan beberapa persyaratan administrasi antara lain sebagai berikut :³⁵

- 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris dan 2 (dua) orang saksi.
- 2) Foto copy Kartu Keluarga para ahli waris.
- 3) Surat Keterangan Waris yang diketahui Lurah dan Camat.
- 4) Surat Kematian pewaris.
- 5) Foto copy sertifikat.
- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 10 tahun terakhir.
- 7) Bukti pembayaran Pajak apabila Nilai Obyek Pajak atas tanah warisan tersebut lebih dari Rp 300.000.000 ,- (tiga ratus juta rupiah).
- 8) Zona Nilai Tanah (ZNT).
- 9) Surat-surat keterangan lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll)

Surat Keterangan Waris menjadi salah satu persyaratan di atas. Pengertian Surat Keterangan Waris adalah suatu surat yang diterbitkan oleh instansi pemerintah atau pejabat yang berwenang, atau dibuat sendiri oleh segenap ahli waris yang kemudian dibenarkan dan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah dan Camat, yang dijadikan alat bukti yang kuat tentang adanya suatu peralihan hak atas suatu harta kekayaan peninggalan dari pewaris kepada ahli waris.

Beberapa persyaratan administrasi untuk membuat Surat Keterangan Waris antara lain sebagai berikut :

- 1) Kartu Tanda Penduduk semua para ahli waris.
- 2) Kartu Keluarga semua ahli waris.
- 3) Akta Perkawinan orang tua maupun ahli waris.
- 4) Keterangan Kematian pewaris dari pihak yang berwenang (Lurah/Kepala Desa yang bersangkutan).
- 5) Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris.

³⁵ Ibid

- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir.
- 7) Silsilah dari pewaris.

Persyaratan administrasi wajib dilengkapi untuk ketertiban data administrasi di Kantor Kelurahan dan Kecamatan. Surat Keterangan Waris ditandatangani oleh para ahli waris dengan dua saksi, serta Lurah/Kepala Desa dan Camat setempat.

Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli, surat keterangan ahli waris dibuat dengan disaksikan dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada saat meninggal dunia, bagi warga Negara Indonesia keturunan Tianghoa berupa surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris dan bagi warga Negara Indonesia dan bagi warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya berupa surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Berdasarkan ketentuan diatas terlihat tidak adanya keseragaman atau unifikasi mengenai surat keterangan waris yang berlaku bagi seluruh warga Negara Indonesia. Masing-masing golongan penduduk mempunyai jenis Surat Keterangan Waris yang berbeda-beda. Surat Keterangan Waris bagi warga Negara Indonesia golongan pribumi dapat diperoleh di Kantor Kelurahan/Kepala Desa, dan Kantor Kecamatan setempat, bagi warga Negara Indonesia keturunan Tianghoa berupa surat keterangan waris dibuat oleh seorang Notaris, dan bagi warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing dapat memperoleh di Balai Harta Peninggalan. Jadi di Indonesia belum ada keseragaman atau unifikasi mengenai Surat Keterangan Waris yang berlaku bagi seluruh warga Negara Indonesia dan juga belum ada standar baku mengenai format Surat Keterangan Waris yang berlaku bagi golongan pribumi.³⁶

Hasil akhir dari proses turun waris adalah sertifikat hak atas yang semula beratas nama pewaris (almarhum) beralih menjadi atas nama para ahli waris sesuai dengan kesepakatan.

c. Pemecahan

³⁶ Ibid

Pemecahan adalah atas satu bidang tanah yang sudah didaftar dipecah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Persyaratan Proses Pengajuan Pemecahan Tanah sebagai berikut :³⁷

- 1) Formulir permohonan pemecahan tanah yang sudah di isi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya dengan materai cukup.
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Foto copy identitas Kartu Tanda Penduduk ahli waris.
- 4) Foto copy Kartu Keluarga
- 5) Sertifikat asli
- 6) Izin perubahan penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- 7) Permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan serta melampirkan sket pemecahan yang ditanda tangani oleh semua ahli waris.
- 8) Pernyataan bahwa pemecahan bukan untuk pengembang.

Pemecahan tidak dapat dilakukan secara sebagian akan tetapi harus dilakukan secara sempurna yang berarti bahwa atas satu bidang tanah yang sudah didaftar dipecah menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Sistem pecah sempurna mengakibatkan lahirnya sertifikat-sertifikat baru sesuai dengan kesepakatan para ahli waris namun status kepemilikannya masih atas kepemilikan bersama. Sertifikat-sertifikat tersebut masih atas nama seluruh ahli waris yang bersangkutan. Hasil akhir dari proses pemecahan sempurna adalah sertifikat hak atas tanah yang semula atas nama pewaris (almarhum) dipecah menjadi beberapa sertifikat sesuai dengan kesepakatan. Namun, masing-masing sertifikat tersebut, masih atas nama para ahli waris dengan status kepemilikan bersama.

d. Pembagian Hak Bersama

³⁷ Ibid

Akta pembagian hak bersama 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 adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama atas tanah agar menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama. Persyaratan dalam pembuatan akta pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat kesepakatan, yaitu sebagai berikut :³⁸

- 1) Surat Keterangan Waris yang diketahui Lurah dan Camat.
- 2) Foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris dan 2 (dua) orang saksi.
- 3) Foto copy Kartu Keluarga para ahli waris.
- 4) Akta Perkawinan orang tua dan para ahli waris.
- 5) Surat Kematian pewaris.
- 6) Sertifikat asli dan foto copynya.
- 7) Surat-surat lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll).

Menurut peneliti dari ketentuan-ketentuan di atas yang merupakan langkah-langkah dan persyaratan dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di PPAT Kabupaten Tegal sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Indonesia khususnya di bidang pertanahan, bagi ahli waris wajib untuk memenuhi persyaratan tersebut, akta yang sudah jadi akan menjadi persyaratan untuk di daftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan kesepakatan bersama antara para ahli waris jika lebih dari satu, dan jika sudah di alihkan menjadi pemilik dari salah satu ahli dapat dibuktikan dengan akta yang sudah di daftarkan di Kantor Pertanahan.

B. Proses Pendaftaran Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Secara Umum

³⁸ Ibid

Struktur organisasi Kantor Pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Peratanahan, struktur organisasi Kantor Pertanahan terdiri atas: ³⁹

a. Subbagian Tata Usaha;

Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas Subbagian Tata Usaha menyelenggarakan fungsi:

- 1) penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pelaporan;
- 2) pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan.
- 3) pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian;
- 4) pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan;
- 5) pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara;
- 6) pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan;
- 7) pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan; dan
- 8) pelaksanaan urusan hubungan masyarakat dan pelayanan informasi, advokasi hukum, peraturan perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat.

b. Seksi Infrastruktur Pertanahan;

Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik.

³⁹ Wawancara dengan Bapak Danu Widodo sebagai pegawai di Kantor Pertanahan pada tanggal 27 Januari 2020 pukul 09.20 WIB

Dalam melaksanakan tugas, Seksi Infrastruktur Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- 1) pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar;
- 2) pelaksanaan pengukuran batas administrasi, kawasan dan wilayah tertentu;
- 3) pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyor, dan petugas survei dan pemetaan tematik;
- 4) pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan;
- 5) pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional di wilayahnya;
- 6) pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data spasial;
- 7) pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan;
- 8) pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu; dan
- 9) pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi infrastruktur pertanahan.

c. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan;

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT.⁴⁰

Dalam melaksanakan tugas, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

⁴⁰ Ibid

- 1) pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan kembali hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang dan hak komunal;
 - 2) penyiapan bahan pemberian izin dan penetapan hak atas tanah badan sosial/keagamaan serta penegasan sebagai tanah wakaf, tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya;
 - 3) penyiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik;
 - 4) pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang;
 - 5) pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
 - 6) penyiapan kerjasama dengan lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
 - 7) pelaksanaan pengembangan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
 - 8) pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas tanah badan sosial/keagamaan dan pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak;
 - 9) pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan dan perubahan pemanfaatan/komoditas, peralihan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT;
 - 10) pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis; dan
 - 11) pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan evaluasi dan pelaporan di seksi hubungan hukum pertanahan.
- d. Seksi Penataan Pertanahan;

Seksi Penataan Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penatagunaan tanah dan kawasan tertentu, *landreform* dan konsolidasi tanah.

Dalam melaksanakan tugas, Seksi Penataan Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- 1) pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, pengelolaan basis data dan sistem informasi geografi;
- 2) pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- 3) pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek *landreform*, pengusulan penetapan/penegasan tanah obyek *landreform*, pengeluaran tanah dari obyek *landreform*, pendayagunaan tanah obyek *landreform* dan ganti kerugian tanah obyek *landreform*;
- 4) pelaksanaan redistribusi tanah dan pemanfaatan bersama atas tanah;
- 5) pelaksanaan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi, koordinasi dan kerja sama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat;
- 6) pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah;
- 7) pelaksanaan penataan pemanfaatan kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian, zonasi, kerjasama dengan lembaga pemerintah dan nonpemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan kawasan di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu; dan

8) pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penataan pertanahan.

e. Seksi Pengadaan Tanah;

Seksi Pengadaan Tanah mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitasi pengadaan dan penetapan tanah pemerintah.

Dalam melaksanakan tugas, Seksi Pengadaan Tanah menyelenggarakan fungsi:

- 1) pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, perpanjangan perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah;
- 2) fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah;
- 3) pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah dan badan usaha pemerintah;
- 4) pelaksanaan penilaian tanah, bidang tanah dan properti;
- 5) pelaksanaan pengadaan, pemutakhiran dan kerjasama pembuatan peta zona nilai tanah kabupaten/kota, peta zona nilai ekonomi kawasan dan potensi sumber daya agraria;
- 6) pengelolaan informasi dan Komputerasi Kegiatan Pertanahan berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi kawasan; dan
- 7) pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi pengadaan tanah.

f. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas, Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- 1) pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah;
- 2) pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian;
- 3) pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan;
- 4) pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar; dan
- 5) pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

2. Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

Struktur organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, meliputi: ⁴¹

- 1) Kepala Kantor Pertanahan sebagai pimpinan
- 2) Kepala Sub Tata Usaha membawahi:
 - a) Kepala Urusan Keuangan
 - b) Kepala Urusan Umum
- 3) Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah membawahi:
 - a) Kepala Sub Seksi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah.
 - b) Kepala Sub Seksi Pengendalian Penguasaan dan Pemilikan Tanah.
- 4) Kepala Seksi Penatagunaan Tanah membawahi:
 - a) Kepala Sub Seksi Data Penatagunaan Tanah
 - b) Kepala Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah

⁴¹ Ibid

- 5) Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah membawahi:
 - a) Kepala Sub Seksi Pemberian Hak-hak Atas Tanah
 - b) Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah
 - c) Kepala Sub Seksi Penyelesaian masalah Pertanahan
- 6) Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah membawahi:
 - a) Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi
 - b) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi
 - c) Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pelaksanaan tugas dan fungsi dari struktur organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal adalah berdasarkan Surat Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1989 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Surat Keputusan Kepala BPN tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN di Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Poses Pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

Proses Pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PERKBPN No.01 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik (Pasal 3) berikut ketentuan yang dimaksudkan di dalam PERKBPN No.1 Tahun 2010 ialah:⁴²

- a. Pasal 1
 - 1) Standar pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 - 2) Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam lampiran dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Peraturan ini

⁴² Ibid

b. Pasal 2

Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan, dan Kantor Pertanahan.

c. Pasal 4

Ruang Lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

1) Kelompok dan jenis pelayanan sebagaimana dimaksud pada pasal 4 terdiri dari pelayanan:

- a) Pendaftaran Tanah Pertama Kali
- b) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
- c) Pencatatan dan Informasi Pertanahan
- d) Pengukuran Bidang Tanah
- e) Pengaturan dan Penataan Pertanahan
- f) Pengelolaan Pengaduan

2) Persyaratan

- a) Persyaratan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut.
- b) Persyaratan yang dimaksud dalam ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan.
- c) Apabila persyaratan yang dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan.
- d) Penolakan yang dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau petugas yang ditunjuk.

3) Biaya

Biaya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan tentang jenis dan tarif atau jenis penerimaan

Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4) Waktu

- a) Waktu sebagaimana dimaksud pada pasal 4 adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang telah ditetapkan.
- b) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.
- c) Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah perjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan.
- d) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran peraturan ini.
- e) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku bagi permohonan pelayanan pertanahan yang di dalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.
- f) Proses penyelesaian layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5) Prosedur

Prosedur sebagaimana dimaksud pada pasal 4 adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam lampiran III peraturan ini.

6) Pelaporan

- a) Kepala Kantor Pertanahan setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

- b) Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan yang menjadi tugasnya dan pelaksanaan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Ketentuan diatas merupakan dasar dari pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

Sebelum pemohon mengajukan permohonannya, maka pemohon harus melengkapi dokumen/persyaratan administrasi yang sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) PERKBPN No.1 Tahun 2010, persyaratan admisitrase tersebut, ialah:⁴³

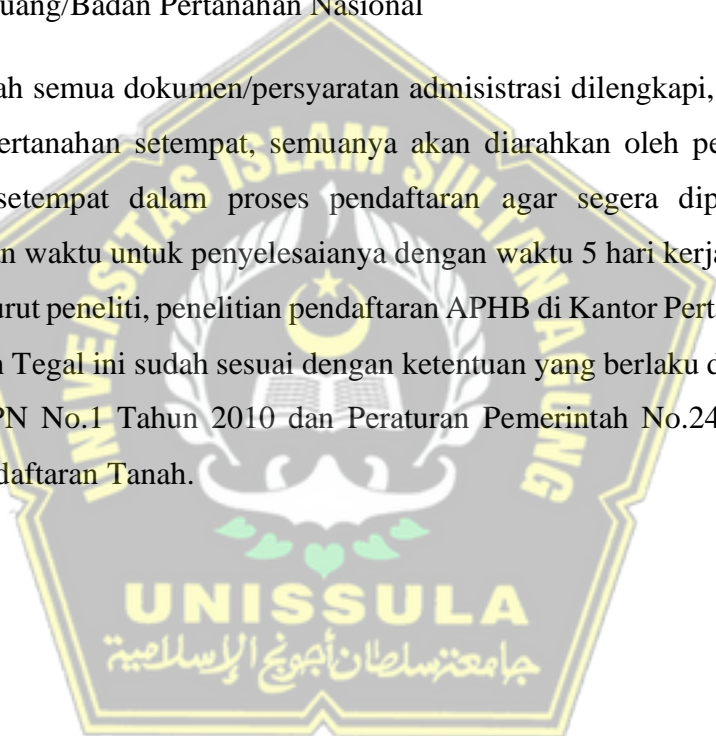
- 1) Pemohon datang ke Kantor Pertanahan lalu menuju ke loket untuk mengisi formulir permohonan dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup, formulir permohonan memuat:
 - a) Identitas diri
 - b) Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon
 - c) Pernyataan tanah tidak sengketa
 - d) Pernyataan tanah dikuasai dikuasai secara fisik
- 2) Surat kuasa apabila di kuasakan
- 3) Foto copy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Foto copy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Sertifikat asli
- 6) Pemohon harus membuat Akta Pembagian Hak Bersama di depan PPAT
- 7) Izin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusanya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.

⁴³ Ibid

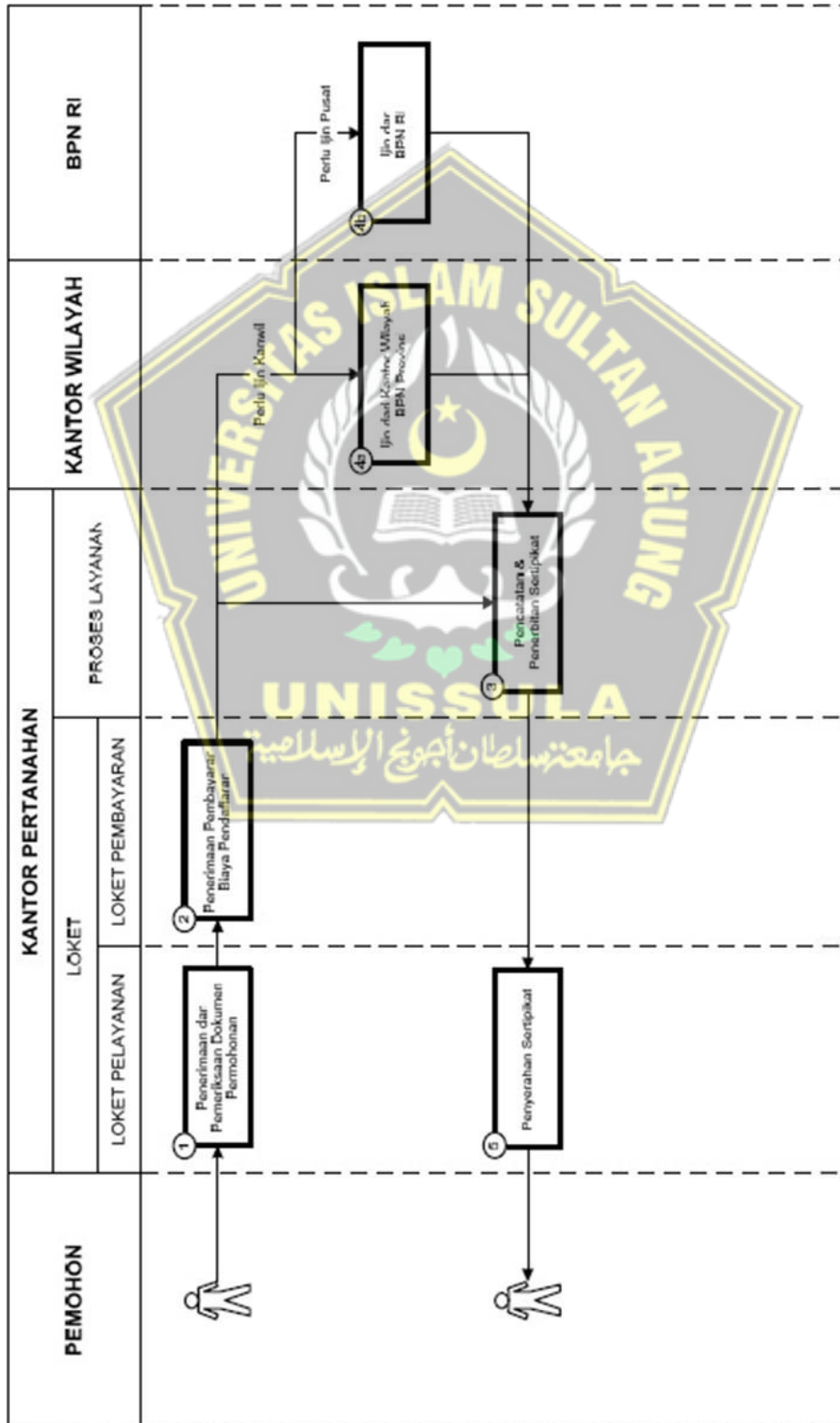
- 8) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 9) Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- 10) Membayar biaya yang telah ditetapkan pada Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Setelah semua dokumen/persyaratan administrasi dilengkapi, lalu diajukan ke Kantor Pertanahan setempat, semuanya akan diarahkan oleh petugas Kantor Pertanahan setempat dalam proses pendaftaran agar segera diproses namun membutuhkan waktu untuk penyelesaiannya dengan waktu 5 hari kerja.

Menurut peneliti, penelitian pendaftaran APHB di Kantor Pertanahan Tanah di Kabupaten Tegal ini sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Pasal 6 ayat (2) PERKBPN No.1 Tahun 2010 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



11. Tabel 1 bagan alur proses pendaftaran APHB



12. Uraian dari bagan alur pendaftaran APHB :

1. Pemohon (subjek) yang memohon dengan instansi pemerintah untuk upaya hukum.
2. Pemohon (subjek) datang ke Kantor Pertanahan dan menuju ke Loker Pelayanan untuk penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan
3. Lalu pemohon (subjek) menuju Loker Pembayaran untuk penerimaan pembayaran biaya pendaftaran
4. Kemudian pemohon (subjek) akan menerima proses pelayanan berupa pencatatan dan penerbitan sertifikat
5. Setelah mendapatkan pelayanan, pemohon (subjek) menuju kantor wilayah BPN Provinsi untuk mendapatkan izin
6. setelah mendapatkan izin karwil (kantor wilayah) pemohon menuju BPN RI untuk mendapatkan izin
7. Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat baru yang sudah mendapatkan izin dari Karwil (Kantor wilayah) dan BPN RI
8. Dan yang terakhir adalah penyerahan sertifikat kepada pemohon (subjek)

Seluruh jumlah pendaftaran akta pembagian harta bersama (APHB) yang di daftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dari nasyarakat Kabupaten Tegal terkait tanah pada tahun 2020 itu sebanyak 691.

C. Hambatan-hambatan Dalam Proses Pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kabupaten Tegal

1. Hambatan-hambatan yang dialami PPAT dan Kantor Pertanahan di Kabupaten Tegal

Di dalam proses pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kabupaten Tegal mengalami hambatan-hambatan mulai dari pembuatan akta di PPAT dan juga dalam pendaftarnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, berikut hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama :⁴⁴

- a) Hambatan yang dialami Pejabat Pembuat Akta (PPAT) di Kabupaten Tegal
 - 1) Ketidakhadiran salah satu ahli waris

⁴⁴ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Eka Listiawati pada tanggal 27 Januari 2020 pukul 11.15

Ketidakhadiran ini disebabkan karena ahli waris tersebut dinyatakan :

- a. Hilang
- b. Meninggal dunia
- c. Bertempat tinggal di daerah yang lain.

b) Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal⁴⁵

- 1) Hambatan yang berasal dari pemohon, yaitu:
 - a. NIK pemohon belum tervalidasi
 - b. Kurangnya SDM pada Kantor Pertanahan
 - c. Masih menggunakan jasa calo
- 2) Hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan:
 - a. Website yang dibuat oleh pusat yang kadang eror
- 3) Hambatan yang berasal dari PPAT:
 - a. PPAT kurang teliti dalam pengisian Akta

2. Solusi dari Hambatan-hambatan Yang Dialami PPAT dan Kantor Pertanahan di Kabupaten Tegal

a) Solusi dari hambatan yang dialami PPAT di Kabupaten Tegal

1) Ketidakhadiran salah satu ahli waris

Ketidakhadiran ini disebabkan karena ahli waris tersebut dinyatakan :

a. Hilang

Apabila ketidakhadiran salah satu ahli waris disebabkan karena hilang maka harus dibuktikan dengan pembuktian yang dibuat oleh Pengadilan Negeri setempat dan diketahui oleh semua ahli waris jika ahli waris lebih dari satu, karena peralihan hak waris harus di tanda tangani oleh seluruh ahli waris di hadapan pejabat umum, pembuktian kehilangan salah satu ahli waris harus memenuhi syarat yaitu hilangnya maksimal 20 tahun, namun apabila tahun ke 21 ahli waris yang dinyatakan hilang,

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Danu Widodo sebagai pegawai di Kantor Pertanahan pada tanggal 27 Januari 2020 pukul 09.20 WIB

datang kembali dan menuntut hak warisnya maka sertifikat dan akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum.

b. Meninggal dunia

Apabila ketidakhadiran salah satu ahli waris disebabkan karena meninggal dunia maka harus dibuktikan dengan surat kematian yang diketahui oleh Kelurahan dan Camat.

c. Bertempat tinggal di daerah yang lain.

Ahli waris yang bertempat tinggal di daerah lain harus diundang dan harus hadir di hadapan pejabat umum beserta ahli waris lainnya apabila ahli waris lebih dari satu untuk menanda tangani akta pembagian harta bersama (APHB).

Apabila salah satu ahli waris tetap tidak hadir meskipun sudah diundang bagi ahli waris yang bertempat tinggal di daerah lain, maka PPAT tidak mengalami kesulitan dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama (PPAT).

b) Solusi dari hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

1) Hambatan yang berasal dari pemohon:

a. NIK pemohon belum tervalidasi

Sebelum mengajukan permohonannya ke Kantor Pertanahan alangkah baiknya pemohon dibantu dengan saudara atau kerabatnya untuk mengecek kembali dokumen-dokumen atau persyaratan terutama di kartu identitas yang akan digunakan untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dengan hati-hati dan sangat teliti sehingga tidak terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam persyaratan.

b. Kurangnya SDM pada Kantor Pertanahan

Mengadakan sosialisasi ke daerah-daerah yang mempunyai potensi SDM rendah tentang pengetahuan terutama pengetahuan pada Kantor Pertanahan dan memberikan arti pentingnya dari pendaftaran tanah melalui Kantor Pertanahan setempat termasuk juga tujuan dari pendaftaran itu sendiri serta manfaat setelah dilakukannya pendaftaran tanahnya.

c. Masih menggunakan jasa calo

Sebagian besar masyarakat di Kabupaten Tegal merasa bahwa mengurus pendaftaran akta di BPN itu sulit dan kebanyakan persyaratan, tidak ada waktu untuk mengurusnya. Hal ini perlu dilakukannya keterbukaan proses pendaftaran akta di daerah-daerah tertentu melalui instansi pemerintah yang terkait seperti di Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan agar masyarakat mengerti dan mengetahui secara jelas bahwa pendaftaran akta itu tidak sesulit yang mereka kira dan mengurangi terjadinya penipuan.

2) Solusi dari hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan

a. Aplikasi yang dibuat oleh pusat yang kadang eror

Memperbaiki aplikasi yang kadang eror dengan dengan cepat dan sebelum dioperasikan kembali perlu adanya pengecekan dalam pengoperasiannya agar masyarakat dapat menggunakan aplikasi tersebut dengan lancar tanpa ada hambatan lagi.

3) Solusi dari hambatan yang berasal dari PPAT

a. PPAT kurang teliti dalam pengisian Akta

Kurangnya meneliti terjadi karena PPAT terlalu terburu-buru dalam pengisian dan pembuatan akta, seharusnya PPAT dalam membuat suatu akta wajib untuk meneliti kembali aktanya agar tidak ada kesalahan dalam pengisiannya, jadi pemohon tidak mengalami kesalahan dalam mendaftarkan akta ke Kantor Pertanahan.

c) Solusi menurut peneliti

1) Untuk PPAT

Hambatan yang dialami PPAT berupa ketidak hadirannya salah satu ahli waris:

a. Hambatan jika ahli waris hilang :

Jika ahli waris hilang peneliti memberikan solusi berupa pemohon membuat rujukan orang hilang ke kantor polisi terdekat agar yang bersangkutan segera ditemukan atau diketahui keberadaannya. Jika memang tidak bisa ditemukan maka harus dibuktikan dengan pembuktian yang dibuat oleh Pengadilan Negeri setempat.

b. Hambatan jika ahli waris meninggal dunia :

Jika ahli waris meninggal dunia peneliti memberikan solusi yang sama sesuai dengan kebijakan arahan kantor PPAT, yaitu harus dibuktikan dengan surat kematian yang diketahui oleh Kelurahan dan Kecamatan.

c. Hambatan jika ahli waris bertempat tinggal di daerah lain :

Dan jika ahli waris bertempat tinggal di daerah lain, maka peneliti memberikan solusi berupa pemanfaatan ruang lingkup virtual mengetahui bahwa di era modern seperti sekarang seperti memanfaatkan fitur video call, meeting online, dan dokumen scanner.

2) Untuk Kantor Pertanahan

a. Hambatan yang berasal dari pemohon :

Kantor Pertanahan memberikan penyuluhan ke daerah terpencil untuk memberikan informasi penting tentang Kantor Pertanahan berupa tugas dan fungsi, juga memberikan informasi pentingnya mendaftarkan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, mulai dari alur pendaftaran, persyaratan pendaftaran, biaya pendaftaran, dan memberikan arahan untuk masyarakat memvalidasi NIK terlebih dahulu agar pendaftaran sertifikatnya tidak terhambat oleh NIK yang belum tervalidasi. Bertujuan untuk memberikan pengetahuan penting tentang Kantor Pertanahan dan pentingnya mendaftarkan sertifikat tanah, agar masyarakat dapat mengurangi penggunaan jasa calo karena biaya pendaftaran akan lebih mahal jika menggunakan jasa calo dibandingkan dengan mendaftarkan akta atau sertifikat sendiri.

b. Hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan :

Solusi hambatan dari Kantor Pertanahan adalah menyempurnakan website terlebih dahulu sebelum di aplikasikan kepada masyarakat, dikarenakan website dari Kantor Pertanahan masih sering mengalami *error system* dan kurangnya informasi mengenai Kantor Pertanahan di dalam website tersebut, agar masyarakat lebih mudah memahami dalam mendaftarkan akta atau sertifikat tanah melalui website tersebut.

c. Hambatan yang berasal dari PPAT :

Menurut peneliti Kantor Pertanahan harus menekankan PPAT untuk lebih teliti dalam pembuatan akta yang akan diadaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga menghindari kesalahan dalam pendaftaran akta.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama di PPAT Kabupaten Tegal yaitu membuat surat Keterangan Waris dalam pembagian Hak Bersama berupa tanah warisan secara adat di Kabupaten Tegal. Masyarakat Kabupaten Tegal yang berasal dari golongan pribumi bisa memperoleh surat keterangan waris dari Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan setempat, selanjutnya melengkapi persyaratan yang lain, yaitu: foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris dan 2 (dua) orang saksi, foto copy Kartu Keluarga para ahli waris, akta Perkawinan orang tua dan para ahli waris, surat Kematian pewaris, sertifikat asli dan foto copynya, surat-surat lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll).
2. Proses pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal secara umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PERKBPN No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan biaya yang dikeluarkan masyarakat dalam pendaftaran akta pembagian hak bersama yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Hambatan dalam pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama dari mulai pembuatan akta oleh PPAT Kabupaten Tegal hingga proses pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, hambatan yang dihadapi oleh PPAT selama ini hanya mengalami satu hambatan saja yaitu ketidakhadiran salah satu ahli waris apabila ahli waris lebih dari satu, dan hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal adalah NIK pemohon belum tervaliasi, PPAT kurang teliti dalam mengisi Akta, aplikasi yang dibuat oleh pusat yang

kadang eror, pemohon masih menggunakan jasa calo, dan kurangnya SDM pada Kantor Pertanahan.

3. Solusi menurut peneliti untuk PPAT jika ahli waris hilang berupa pemohon membuat rujukan orang hilang ke kantor polisi terdekat namun jika tidak bisa ditemukan maka harus dibuktikan dengan pembuktian yang dibuat oleh Pengadilan Negeri. Jika ahli waris meninggal maka sesuai dengan kebijakan oleh PPAT yaitu dengan buktinya surat kematian. Dan jika ahli waris di daerah lain maka peneliti mengajukan solusi berupa pemanfaatan ruang lingkup virtual. Solusi Untuk Kantor Pertanahan hambatan yang berasal dari pemohon Kantor Pertanahan memberikan penyuluhan ke daerah terpencil tentang Kantor Pertanahan berupa tugas, dan pentingnya pendaftaran sertifikat. Bertujuan agar masyarakat dapat mengurangi penggunaan jasa calo karena biaya pendaftaran akan lebih mahal jika menggunakan jasa calo dibandingkan dengan mendaftarkan akta atau sertifikat sendiri. Solusi dari hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan berupa menyempurnakan website terlebih dahulu sebelum di aplikasikan kepada masyarakat. Menurut peneliti Kantor Pertanahan harus menekankan PPAT untuk lebih teliti dalam pembuatan akta yang akan diadaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga menghindari kesalahan dalam pendaftaran akta.

B. Saran

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah disarankan lebih profesional dalam melaksanakan tugas jabatannya dan lebih komplit, jelas, terang, dan tuntas dalam memberikan nasihat hukum kepada para ahli waris.
2. Kantor Pertanahan disarankan untuk mengoptimalkan keterbukaan kepada masyarakat tentang pentingnya dan manfaat dalam pendaftaran tanah.
3. Kantor Pertanahan disarankan lebih mengoptimalkan kinerja website resmi Kantor Pertanahan agar masyarakat lebih mudah mendapatkan informasi terkait tanah dengan mudah.

DAFTAR PUSTAKA

- Damanhuri HR, H.A. *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, Mandar Maju, Bandung, 2007,
- Dewi Judiasih, Sonny. *Harta Benda Perkawinan*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2019,
- Dewi Judiasih, Sonny. *Harta Benda Perkawinan*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2019,
- Hadi kusuma, Hilman. *Hukum Perkawinan Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990,
- *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundangan: Hukum Adat*, CV Mandar Maju, Bandung, 2003,
- Harharap dalam Abdul Manaf, M. Yahya. *Aplikasi Asas Equalitas Hak dan Kedudukan Suami Istri dalam Penjaminan Harta Bersama pada Putusan Mahkamah Agung*, CV Mandar Maju, Bandung, 2006,
- Harsono, Boedi. *Selanjutnya disebut Boedi Harsono IV*, “PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya”, Majalah RENVOL, No. 8.44, Jakarta, 3 Januari 2007,
- Mertokusumo, Soedikmo. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002,
- Sonny Dewi Judiasih, Sonny. *Harta Benda Perkawinan*, PT Rafika Aditama, Bandung, .
- Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, UI Press, Cetakan Keima, Jakarta, 1986, Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002,
- Wawancara dengan Bapak Danu Widodo sebagai pegawai di Kantor Pertanahan pada tanggal 27 Januari pukul 09.20 WIB

Wawancara dengan Notaris dan PPAT Eka Listiawati pada tanggal 27 Januari 2020
pukul 11.15

Winarsi, Sri. *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai
Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Vol. 17 No. 12, Fakultas Hukum
Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002,

Undang-undang :

Peraturan Presiden Republik Indonesia No.20 Tahun 2015.

Undang – undang No.5 Tahun 1960 atau UUPA

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

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Internet :

<http://e-journal.uajy.ac.id/4756/3/2MIH01784/> pada hari Kamis, tanggal 26
Desember 2019

<http://teori-ilmupemerintahan.blogspot.com/2011/03/pengertian-proses.html>

https://www.academia.edu/6730934/Pendaftaran_Tanah/ pada hari Kamis, tanggal
26 Desember 2019

[https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphb-akta-
pembagian-hak-bersama/](https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphb-akta-pembagian-hak-bersama/)

Yuliawan, Widhi, 2013, diakses dari: <http://widhiyuliawan.blogspot.com>