



GMS Legal Ministry

Akta Pembagian Hak Waris Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah Hak yang diberikan kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Setiap orang yang menerima hak atas tanah dapat memanfaatkan tanah tersebut sesuai peruntukan dan fungsinya, bahkan dapat melakukan peralihan hak atas tanah. peralihan hak tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara seperti jual-beli; **pewarisan**; wasiat; hibah; wakaf; pemasukan dalam perusahaan; penggabungan atau peleburan perseroan/koperasi; tukar-menukar; pembagian harta bersama;

Perwarisan merupakan salah satu cara peralihan hak atas tanah. Perwarisan adalah perpindahan kepemilikan harta dan hak-hak yang telah meninggal dunia (pewaris) kepada ahli warisnya baik berupa harta bergerak seperti kendaraan bermotor, perhiasan atau tabungan

dan harta tidak bergerak seperti bangunan atau tanah. Bahwa didalam proses peralihan tanah aquo melalui proses perwarisan maka para ahli waris harus membuktikan status hukumnya sebagai ahli waris. status hukum sebagai ahli waris dapat dibuktikan sebagai berikut :

- Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan oleh kelurahan (untuk derajat satu / keterangan ahli waris dari orang tua ke anak kandung atau sebaliknya) ;
- Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan oleh Balai harta peninggalan (untuk derajat satu, derajat dua dan seterusnya / Surat Keterangan waris dari kakek ke cucu, om tante ke keponakan dll)
- Akta Keterangan hak waris dibuat oleh Notaris (dikhususkan WNI keturunan Thionghua dan Timur Asing)

Bahwa apabila status hukum sebagai ahli waris telah diperoleh maka proses peralihan hak atas tanah dapat diproses peralihan haknya terlebih dahulu dari sertifikat dengan nama pewaris menjadi nama para ahli waris (menjadi harta bersama para ahli waris) kemudian apabila telah terjadi kesepakatan pembagian harta waris diantara ahli waris maka akan dilakukan balik nama ke ahli waris yang telah ditentukan tersebut. Pembahagian harta waris dapat dituangkan ke dalam akta PPAT yang biasa disebut APHB.

Bahwa fungsi APHB waris adalah membagi atau mengubah status kepemilikan dari hak bersama menjadi hak individu atas objek waris tersebut. Selain itu, pembuatan dokumen ini juga ditujukan untuk mengakhiri hak bersama tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek investasi, akta pembagian hak bersama, ada beberapa perbuatan hukum yang dipilih, di antaranya: Dalam pembagian hak bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak Para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak , karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, ada pihak yang membayar dengan uang tunai kepada pihak lainnya.

Konsep Akta Pembagian Hak Waris sebenarnya memperingkas prosedur peralihan hak atas tanah akibat pewarisan dikarenakan prosedur dengan Akta Pembagian Hak Waris tidak perlu melewati tahap turun waris terlebih dahulu namun tidak semua Kantor Badan Pertanahan serentak menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan konsep Akta Pembagian Hak Waris tersebut.

Akta Pembagian Hak Waris dapat dibuat apabila para ahli waris telah memutuskan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada seorang atau lebih ahli waris. Akta Pembagian Hak Waris merupakan salah satu jenis akta perjanjian para pihak oleh karenanya harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata.

Pasal 1320 KUHPdata sebagai dasar syarat sah perjanjian, sebagai berikut:

1. Kesepakatan Para Pihak

Syarat ini menuntut bahwa semua ahli waris yang terlibat harus sepakat terhadap pembagian harta warisan. Kesepakatan ini diwujudkan dengan tandatangan para pihak pada APHW di depan Notaris dan Notaris juga memastikan bahwa benar para ahli waris telah memahami isi akta dan memberikan persetujuan secara sukarela tanpa paksaan, penipuan atau kekhilafan.

2. Kecakapan Dalam Bertindak

Para pihak yang menandatangani APHW harus cakap secara hukum, yaitu berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah, serta tidak berada dibawah pengampuan. Jika terdapat ahli waris yang belum cakap (misalnya anak dibawah umur maka wali atau pengampunya bertindak atas nama yang bersangkutan dengan persetujuan pengadilan bila diperlukan).

3. Suatu Hal Tertentu

APHW harus memuat objek perjanjian yang jelas,yaitu harta warisan yang akan dibagi. Harta tersebut harus ditentukan secara spesifik,seperti tanah harta peninggalan pewaris.

4. Sebab/Kausa Yang Halal

Pembagian hak waris harusdilakukansesuaidengan hukum yang berlaku, baik hukum perdata maupun hukum agama dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan hukum atau norma yang berlaku.

Dokumen persyaratan yang harus dilengkapi oleh para ahli waris dalam proses pembuatan Akta Pembagian Hak Waris yaitu:

1. Akta Kematian Pewaris
2. Akta Perkawinan Pewaris
3. Surat Tanda Bukti sebagai Ahli Waris
4. KTP dan akta kelahiran masing- masing ahli waris
5. Sertifikat Tanahn
6. **PBB**
7. SPT Tahunan Pewaris
8. **PPh**
9. BPHTB Waris

Peralihan hak atas tanah dengandasar Akta Pembagian Hak Waris tentu juga dikenakan pajak, yang mana pengenaan pajak Akta Pembagian Hak Waris lebih ringan dibandingkan dengan Akta Pembagian Hak Bersama. Jika konsep Akta Pembagian Hak Bersama dikenakan dua kali pembayaran BPHTB waris,dan PPh serta BPHTB pada saat pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama.Sedangkan untuk pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris hanya dikenakan satu kali pajak, yaitu pajak PPh berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak dan BPHTB waris.Untuk PPh

dapat diajukan proses Surat Keterangan Bebas Pajak di Kantor Pajak apabila objek yang dialihkan tersebut telah masuk dalam SPT tahunan pewaris, jika belum maka harus membayar PPh.