

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN
MELALUI AKTA PEMBAGIAN WARISAN (APW) DAN
AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB)
DI KOTA YOGYAKARTA**

INTISARI

Oleh :

Refi Verawati¹, Any Andjarwati²

Tujuan penelitian ini terdiri dari Tujuan objektif dan tujuan subyektif. Adapun tujuan penelitian objektif adalah untuk mengetahui pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan melalui Akta Pembagian Warisan (APW) dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kota Yogyakarta, perbedaan pembebanan pajak pada proses pembuatan Akta Pembagian Warisan (APW) dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan faktor-faktor penghambat dalam pembuatan Akta Pembagian Warisan (APW) dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kota Yogyakarta. Sementara itu tujuan subyektif untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar MKn (Magister Kenotariatan) di program Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Jenis penelitian mengenai pelaksanaan peralihan tanah warisan melalui Akta Pembagian Waris (APW) dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Yogyakarta, merupakan penelitian yuridis empiris. Alat penelitian yang akan digunakan adalah studi dokumen dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dengan wawancara.

Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan terbagi menjadi peralihan hak untuk tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang sudah bersertipikat. Kemudian sertipikat akan dibalik nama atas nama bersama atau sertipikat akan diberikan kepada salah satu ahli waris atau sertipikat akan dipecah menjadi masing-masing atas nama ahli waris. Tanah yang belum bersertipikat jika menggunakan APW hanya dikenai pajak turun waris sementara itu, yang menggunakan APHB dikenai pajak ganda yaitu turun waris, PPh dan BPHTB. Pembebanan pajak pembuatan APW hanya dikenakan pajak turun waris, sementara itu mengenai pembuatan APHB dikenakan pajak ganda yaitu pajak turun waris, PPh dan BPHTB. Hambatannya klien yang tidak percaya dengan adanya pajak ganda, masih banyak masyarakat belum mengetahui pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah serta hambatan saat melakukan validasi BPHTB di kantor pajak.

Kata kunci :Peralihan, Warisan, APW dan APHB.

¹ Tambakseni Tambakboyo Condongcatur Yogyakarta

² Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

**THE IMPLEMENTATION OF LAND RIGTH TRANSFER
THROUGH DEED OF HERITANCE SHARE (APW) AND
DEED OF LAND COMMON RIGHT (APHB) IN YOGYAKARTA**

Abstract:

by :

Refi Verawati³, Any Andjarwati⁴

This legal certainty can be achieved through land registration which is specifically regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 regarding on Land Registration. A property right is hereditary rights, the strongest and full authority that can be owned. Related to hereditary, the property can be handed down through inheritance transferring process. The land right transfer due to inheritance can be proceed through Deed of Inheritance Share (APW) and Deed of Land Common Right Share (APHB). In fact, some differentiation was found in procedures related to inheritance land right transfer. Besides the Local Land Authority Agency seems favor to use APHB for the transferring process. In other hand less of understanding and unawareness of peoples also are obstacles indeed.

This is a juridical empirical research regarding the implementation of Deed of Inheritance Share (APW) and Deed of Land Common Right Share (APHB) in Yogyakarta. The research method is document study, literatures review and fact data collection through interviews.

The inheritance right transfer is divided into two such for certified land and uncertified land (haven't been certified). Land deed will be reversed in the name of heirs' member (joint name), or on behalf of single heir, or will divide for each heirs names.

Uncertified land right transfer with APW only subjected by inheritance tax, meanwhile certified land transfer with APHB will be treated double charged such inheritance tax, income tax (PPh) and BPHTB.

The roles of Notary and PPAT this regard is to provide explanations to clients related to existence of double taxation contained when the client makes a land transfer right with APHB. The constraint will arise when clients don't believe in double taxation existence. Furthermore, many people are still unaware of the importance of property rights registration and all constrain while doing BPHTB validation at the taxes agency.

Keyword: Transferring, Inheritance, Deed of Inheritance Share (APW) and Deed of Land Common Right Share (APHB)

³ Tambakseni Tambakboyo Condongcatur Yogyakarta

⁴ Faculty of Law, Master of Notary University of Gadjah Mada Yogyakarta.