

Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris

Faridy
Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo
faridi123@gmail.com

Abstrak;

Seperangkat aturan hukum yang berlaku disuatu negara merupakan suatu sistim, dimana ketentuan hukum yang satu akan memiliki keterkaitan dengan ketentuan hukum yang lainnya, termasuk ketentuan hukum waris sebagai ketentuan hukum materiil (substansial) yang menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris, berapa bagian yang akan diperoleh dari harta warisan disatu sisi,disisi yang lain pewarisan atas barang barang tidak bergerak ini memiliki keterkaitan dengan ketentuan hukum agraria (UUPA) beserta aturan pelaksana dibawahnya, terutama mengenai pendaftaran hak atas tanah,agar beralihnya hak atas tanah dan benda benda yang berada diatasnya memiliki legalitas dan untuk menghindari timbulnya perselisihan hak dikemudian hari.

Kata kunci :Pewarisan, Hak Atas Tanah.

Pendahuluan

Pelaksanaan pewarisan hak atas tanah dari satu generasi kepada generasi penerusnya, ini tidak lepas dari ketentuan hukum waris di satu sisi sebagai ketentuan hukum materiil (substansial), seperi misalnya mnentukan siapa saja yang dapat menjadi ahli waris dari pewaris dan berapa besar bagian dari tiap tiap ahli waris, disisi yang lain pewarisan hak atas tanah tidak lepas dari ketentuan hukum formal yang berisi prosedur atau tata cara beralihnya hak atas tanah atas nama pewaris kepada nama nama ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

Persoalan pewarisan hak atas tanah harus sesuai atau mentaati ketentuan hukum yang ada agar supaya terhindar dari persengketaan hak,karena tanah sebagai sumber daya alam yang sangat terbatas dan tidak pernah bertambah luasnya,sementara pertambahan penduduk saat ini sangat pesat,maka dengan kebutuhan akan tanah

semakin meningkat.Oleh karena itu persengketaan hak atas tanah yang mendominasi didunia peradilan untuk diselesaikan.

Untuk mempersempit ruang terjadinya sengketa hak atas tanah,maka perlu untuk memahami ketentuan hukum formal/prosedur tentang peralihan hak hak atas tanah,baik sebagai akibat adanya perbuatan hukum dialihkan,seperti jual beli,hibah,tukar menukar dan lain lain,maupun sebagai akibat beralihnya hak atas tanah dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya,sebagaimana diatur dalam Undang Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 yang dimuat dalam LN No.104 th 1960.

Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli,hibah ataupun perbuatan hukum lainnya,disamping itu, jika pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia,maka hak itu akan beralih dengan sendirinya kepada para waris pemegang hak tanpa suatu perbuatan hukum apapun.

Berdasar atas uraian sebagaimana dipaparkan diatas hak hak atas tanah dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lainnya. Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang - undangan,demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Bagi anggota masyarakat yang sengaja mengabaikan formalitas formalitas atau prosedur sebagai tata cara peralihan hak,maka akan berakibat timbulnya persoalan persoalan dikemudian hari seperti sengketa hak,pendaftaran hak atas tanah,terutamanya kesulitan untuk melakukan balik nama bagi ahli waris yang bersangkutan, lebih jauh kesukaran bagi ahli waris yang berkeinginan memindahkan hak atas tanahnya pada pihak lainnya,ataupun membebani tanahnya dengan Hak Tanggungan.Oleh karena itu

peralihan hak atas tanah, baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPA, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA ini merupakan ketentuan yang ditujukan pada pemerintah sebagai suatu kekuasaan publik dalam bentuk intruksi, agar diseluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "recht kadaster" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan kewajiban pendaftaran hak yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar memperoleh kepastian tentang haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 23 untuk tanah Hak Milik, Pasal 32 untuk tanah Hak Guna Usaha, Pasal 38 untuk tanah Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu setiap peralihan hak, hapusnya hak dan pembebanan dengan hak tertentu atas tanah harus didaftarkan menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, aturan pelaksana dari ketentuan Pasal 19 ini sebagaimana diamanatkan dalam ayat (1) pasal ini, maka diterbitkannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Dan Atas Satuan Rumah Susun, yang termuat dalam Lembaran Negara No 39 Th 1997.

Adapun ketentuan lainnya di bidang agraria yang memiliki keterkaitan dengan hukum waris Undang - Undang No 56 prp 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian,Peraturan Pemerintah No 41 tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan atas Peraturan Pemerintah No 224 tahun 1961 Tentang Pembagian Tanah dan Pemberian ganti Rugi,Peraturan Pemerintah No 40 th 1996 Tentang Hak Guna Usaha,Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah,dll.

Pembahasan dalam tulisan ini, berkenaan warisan atas tanah memakai ketentuan hukum waris sebagai ketentuan hukum materiil/substansialnya,akan tetapi harus dilengkapi formalnya mengenai peralihan haknya,sehingga keduanya merupakan suatu ketentuan hukum yang saling berkaitan menjadi satu paket yang melekatmenjadi satu ketunggalan atau ketentuan ini bersifat dwi tunggal yag akan dibahas dalam tulisan lebih lanjut :

1. Hak hak yang dapat beralih dari pewaris kepada ahli waris termasuk hak atas tanah,
2. Tata cara beralihnya hak hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan undang undang yang berlaku.

Pembahasan

1. Hak Hak Yang Dapat Beralih Dalam Hukum Waris.

Persoalan peralihan hak hak dari seorang yang meninggal dunia kepada keluarga yang masih hidup dalam ketentuan hukum waris merupakan suatu yang sangat urgen, hal ini dapat dilihat dari pengertian tentang hukum waris sebagaimana dikemukakan oleh J. Satrio."hukum waris adalah ketentuan peraturan peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada para ahli warisnya".¹

Demikian pula pendapat Wirjono Prodjodikoro sebagai berikut "Warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak- hak dan kewajiban - kewajiban tentang

¹. J.Satrio,*Hukum Waris*,Alumni,Bandung,1992,hal 8

kekayaan seseorang pada waktu meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”². Dalam Hukum waris berlaku azas ,bahwa apabila seseorang meninggal dunia, maka pada saat itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya.

Kalau diamati pendapat dan ketentuan diatas, apakah yang beralih itu hak - hak atas harta warisan atau penguasaan atas barang - barang yang dilanjutkan oleh para ahli waris, realitas dalam masyarakat beralihnya hak - hak atas barang warisan sekaligus sebagai pelanjut penguasaan atas barang warisan.

Hukum waris yang berlaku di Indonesia untuk tiap - tiap golongan dari warga negara Indonesia berbeda beda, karena tiap tiap golongan dari warga negara Indonesia tunduk pada masing - masing hukum waris tertentu atau dengan kata lain hukum waris di Indonesia keberadaannya pluralistik, sebagai berikut :

1. Hukum waris adat diberlakukan untuk keturunan bumi putra atau orang Indonesia asli,dengan memperhatikan sistim kekerabatan atau kekeluargaan yang dianut oleh masyarakat yang bersangkutan sepanjang sistim ini masih diikuti oleh masyarakat yang bersangkutan.
2. Hukum waris islam yang pada awalnya hanya diberlakukan sebagai hukum kebiasaan bagi golongan warga negara Indonesia keturunan arab,hukum ini mempunyai pengaruh yang sangat besar bagi warga negara yang beragama islam,oleh karena itu pada tahun 1989 telah mendapatkan penegasan setelah diundangkannya UU No. 27 1989 Tentang Peradilan Agama,dimana salah satu kompetensinya dalam Pasal 49 adalah memeriksa dan memutus sengketa warisan bagi warga negara Indonesia yang beragama islam.
3. Hukum waris Burgerlijke wetboek /Kitab Undang Undang hukum perdata(Buku II bab 12 sampai dengan bab 18 mulai dari Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130) diberlakukan untuk golongan warga negara Indonesia keturunan Eropa

². Wirjono Prodjodikoro,*Hukum Warisan Di Indonesia*,Sumur,Bandung,1982,hal 13.

dan yang dipersamakan dan juga untuk warga negara Indonesia keturunan Tionghwa berdasarkan Stb 1917 No. 129.³

Ini merupakan ketentuan hukum materiil tentang beralihnya hak - hak dari seseorang yang meninggal dunia kepada semua warisnya, namun untuk hal ini timbul suatu pertanyaan hak - hak apa saja yang dapat beralih kepada semua para waris.

Dalam ketentuan hukum waris, pada dasarnya yang dapat beralih adalah segala hak - hak dan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan kepada semua para waris sejak meninggalnya pewaris, termasuk pula segala hak - hak atas tanah yang dimiliki pewaris.

2. Hak - Hak Atas Tanah Yang Dapat Beralih Pada Ahli Waris

Pada dasarnya segala hak - hak dalam lapangan harta kekayaan, baik hak - hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih kepada para warisnya, namun dalam hal hak - hak atas tanah yang terdiri dari bermacam - macam hak, maka tiap - tiap hak yang beralih memiliki persyaratan tersendiri, dimana hak hak atas tanah dalam hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA , kalau dilihat segi asal tanah, maka hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua bentuk :

1. Hak - hak atas tanah yang bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung (original) oleh seseorang atau badan hukum dengan jangka waktu lama, dapat dipindah tangankan kepada orang lain dan dapat beralih kepada ahli warisnya, hak ini terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam - macam hak atas tanah ini meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak

³. Omar Salim, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta 1991), hlm 9.

Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa atas tanah pertanian.⁴

Macam - macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dikelompokkan menjadi tiga bidang yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yakni hak atas tanah ini kan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang - undang yang baru. Jenis - jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang - undang yakni hak atas tanah yang akan lahir kemudian hari, yang akan ditetapkan dengan undang - undang.
Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yakni hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat - sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, jenis hak atas tanah ini, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁵

Pada dasarnya semua hak - hak atas tanah ini, pada prinsipnya dapat beralih kepada para waris, akan tetapi hak yang bersifat sekunder sesuai dengan sifat hak yang berasal dari pihak lain dan haknya sangat terbatas sampai dengan waktu yang telah ditentukan, untuk beralihnya harus sesuai dengan syarat syarat tertentu. Sedangkan untuk hak yang bersifat primer seperti Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar grafika, 2009), hlm 64.

⁵ I Ketut Sudiarta, *Diktat Hukum Agraria*, (Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017), hlm 47

UUPA “ Hak Milik adalah hak turun temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pengertian dari kata turun temurun ini, Hak tersebut dapat berlangsung terus menerus selama empunya hak masih hidup,dan bila ia meninggal dunia hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.demikian pula Hak Guna Usaha,Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai sebagaimana diaturdalam PP No 40 tahun 1997 Tentang Hak Guna Usaha,Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Untuk beralihnya Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 16 PP No 40 Th 1997.

1. Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
2. Peralihan Hak guna Usaha terjadi dengan cara:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. penyertaan dalam modal;
 - d. hibah;
 - e. pewarisan.
3. Pewarisan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 harus didaftarkan pada kantor Pertanahan.
4. Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang,tukar menukar,penyertaan dalam modal,dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
6. Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Untuk beralihnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 34.

1. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
2. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. Jual beli;
 - b. tukar menukar ;
 - c. penyertaan dalam modal;
 - d. hibah;
 - e. pewarisan.
3. Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 4. Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang,tukar menukar,penyertaan dalam modal,dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 5. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
 6. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
 7. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
 8. Peralihan hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Sedangkan peralihan atas tanah Hak Pakai diatur dlam Pasal 54.

1. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
2. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
3. Peralihan Hak Pakai terjadi karena.
 - a. Jual beli;
 - b. tukar menukar;

- c. penyertaan dalam modal;
 - d. hibah;
 - e. pewarisan.
4. Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 5. Peralihan Hak Pakai karena jual beli melalui lelang,tukar menukar,penyertaan dalam modal,dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 6. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
 7. Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
 8. Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
 9. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
 10. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Sebagaimana diketahui peralihan hak - hak atas tanah untuk tanag dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat bagi ahli waris testamenter atau surat keterangan waris bagi ahli waris keluarga sedarah,seandainya untuk Hak Pakai atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara harus ada ijin dari pejabat yang berwenang jika dilimpahkan pada pihak lain,termasuk berlihnya hak,seperti tanah Kota Probolinggo yang diberikan dengan Hak Pakai kepada warganya,maka wali kota harus diminta ijinnya.

Adapun tanah Hak Pakai atas tanah yang berasal dari Hak Milik perorangan,maka peralihannya harus seijin pemegang Hak Milik atas tanah.Oleh karena itu semua hak - hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan

yang berlaku, seperti Hak Milik yang bersifat turun temurun artinya Hak Milik ini dapat beralih kepada ahli waris tanpa adanya perbuatan hukum dari pewaris.

4. Prosedur Pewarisan Hak-Hak Atas Tanah.

Tata cara peralihan hak atas tanah sebagai akibat adanya seseorang yang meninggal dunia, dan hak atas tanah akan beralih kepada ahli waris atau para warisnya, jika tanah yang akan diwariskan karena meninggalnya seseorang, maka ahli waris untuk melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) harus melibatkan pejabat umum (Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional), dimana peralihan hak atas tanah ke tangan ahli waris ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 36 PP No 24 Th 1997 yang menyatakan sebagai berikut :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menurut peraturan tersebut, peralihan tanah karena waris harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan dokumen sebagai berikut :

1. Sertifikat tanah yang asli.
2. Surat keterangan kematian.
3. Surat keterangan ahli waris.
 - a. Bagi Warga Negara Indonesia penduduk Indonesia asli Surat Keterangan Ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang yang dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

- b. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghwa dengan Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh Notaris.
- c. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya, Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (Pasal 111 ayat (1) C Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

Jika ahli waris lebih dari seseorang, maka yang harus dilakukan semua ahli waris berdasarkan surat keterangan waris, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada penerima yang berhak sebagai hak bersama, Kantor Pendaftaran Tanah akan memasukkan semua nama - nama ahli waris ke dalam sertifikat tanah. Dengan demikian, maka nama dalam sertifikat tanah bisa lebih dari satu orang.

Demikian pula dapat terjadi, jika ahli waris lebih dari seorang dan semua ahli waris sepakat untuk menyerahkan sebidang tanah kepada salah satu ahli waris, maka selain tanda bukti surat keterangan waris, surat kematian, maka perlu juga dilampirkan Akta Pembagian Waris, dimana dalam akta ini menerangkan bahwa hak atas tanah tertentu diberikan kepada seorang waris tertentu sebagai penerima.

Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena perawisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh penerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan didaftar, wajib diserahkan juga dokumen - dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

- (3) Jika penerima warisan dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan yang berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Untuk tanah yang belum bersertifikat atau belum didaftar dalam buku tanah dan merupakan warisan, maka wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Untuk pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai hak tersebut berupa bukti tertulis (Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir) atau surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistimatis atau oleh kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk melakukan pendaftaran hak, pemegang dan hak yang membebaninya.

2. Jika tidak tersedia secara cukup alat - alat pembuktian, maka surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun berturut turut dan selama waktu tersebut tak diganggu gugat, karena itu dianggap dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan atau desa/kelurahan yang bersangkutan.

Dalam hal adanya peralihan hak atas tanah berdasarkan warisan sebagaimana dikemukakan pada alinea sebelumnya, ahli waris tidak dibatasi mengenai luas tanah yang akan diperoleh dari pembagian warisan tersebut, meskipun secara formal tidak dibatasi mengenai luasnya pembagian warisan atas tanah, dimana setelah dilakukan pembagian akhirnya luas tanah yang akan diterima ahli waris sangat sempit atau terjadi perpecahan luas tanah (*versplanting proces*/pengepingan tanah), khusus untuk tanah pertanian perlu diperhatikan jangan sampai terjadi pemecahan luas tanah/*versplanting proces*. Oleh karena itu adanya ketentuan untuk peralihan hak atas tanah pertanian tidak boleh kurang dari 2 ha, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang Undang No.56 prp 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. "Pemindahan hak atas tanah pertanian kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 ha, larangan tersebut tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki tanah yang kurang dari 2 ha dan tanah itu dijual sekaligus."

Ketentuan ini berlaku atas peralihan hak atas tanah yang terjadi diluar peralihan karena waris dan juga untuk tanah diluar tanah pertanian ketentuan ini tidak berlaku. Oleh karena itu menurut hemat penulis, alangkah bijaknya jika para ahli waris untuk tanah pertanian tidak membagi bagikan hak atas tanah warisan yang luasnya kurang dari 2 ha atau dimiliki secara bersama para ahli waris, dimana pemanfaatan atau pengelolaannya dilakukan secara bergiliran diantara para waris, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat matrilineal pada masyarakat Minangkabau atau warisan dikuasai secara kolektif oleh para waris.

Disamping ketentuan diatas, untuk tanah pertanian perlu juga diperhatikan tentang ketentuan penguasaan tanah secara absentei sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UUPA. "Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara - cara pemerasan". Dalam penjelasan umum terdapat kalimat bahwa " tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Penguasaan tanah secara absentei yakni kepemilikan tanah oleh seseorang yang tempat tinggalnya diluar kecamatan letak tanah,berhubung dengan ini perlu pemilik tanah itu bertempat tinggal di kecamatan letak tanah, kecuali tempat tinggal di desa yang berbatasan dengan desa letak tanah, agar tanah dapat dikerjakan sendiri sesuai dengan prinsip - prinsip diatas (PP 224 Th 1961).

Jika pemilik pemegang hak atas tanah berpindah/meninggalkan tempat kediaman keluar kecamatan letak tanah, kecuali desa yang berbatasan dengan letak tanah walaupun diluar kecamatan, selama 2 tahun berturut, wajib memindahkan hak atas tanah yang dikuasainya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah, akan tetapi ketentuan ini tidak berlaku bagi mereka yang menjalankan tugas negara seperti Aparatur Sipil Negara, TNI, Polri maupun yang melaksanakan tugas keagamaan, pengecualian ini disertai dengan pembatasan, mereka tidak boleh lebih dari 2/5 dari batas maksimum kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UU No.56 prp 1960.

Demikian pula pewarisan yang terjadi, dimana ahli waris penerima hak atas tanah pertanian bertempat tinggal diluar kecamatan letak tanah. maka dalam waktu (1) satu tahun terhitung sejak penerimaan hak atas tanah wajib melepaskan haknya / dipindah tangankan (dijual, dihibahkan dll) pada pihak lain yang sekecamatan dengan letak tanah (PP No.224 Th 1961 Jo PP No,41 Th 1964).

Ketentuan absentei pada saat sekarang ini seperti ketentuan macan kertas,karena kepemilikan secara absentei sangat banyak dan tidak ada penegakan atas aturan ini,disamping ketentuan ini dibuat pada alat tranportasi masih sangat tradisional, sehingga waktu yang dibutuhkan untuk mencapai tempat lahan pertanian sangat melelahkan,berbeda dengan saat sekarang,dimana mobilitas masyarakat sangat tinggi dengan adanya alat tranportasi yang modern dan pengolahan lahan sudah memakai mekanik.Oleh karena itu penulis merasa perlu untuk melakukan peninjauan kembali atas aturan ini.

Peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hak waris yang jatuh pada warga negara asing,maka satu tahun kemudia sejak penerimaan hak milik atas tanah wajib melepaskan haknya pada pihak lain,karena hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.⁶

Simpulan.

Pada dasarnya setiap hak - hak dan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak ketiga termasuk hak atas tanah, hak atas tanah dapat beralih dari pewaris kepada ahli waris bersarkan atas ketentuan hukum waris. Peralihan hak - hak atas tanah berdasarkan hak waris ataupun pemindahan hak harus sesuai dengan prosedur peralihan sebagaimana diatur dalam UUPA dan aturan pelaksanaanya agar memperoleh legalitas,kepastian hukum dan perlindungan hukum.

⁶. Muchsin Dkk,*Hukum Agraria Indonesia dalam prespektif sejarah*,refika Aditama,Bandung,2017,hal 58.

Daftar Pustaka

I Ketut Sudiarta Dkk,2017,Diktat Hukum Agraria,Fakultas Hukum Universitas Udayana,Bali.

J.Satrio,1992,Hukum Waris,Alumni,Bandung.

Muchsin Dkk,2007,Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah,Rineka Aditama,Bandung.

Omar salim,1991,Dasar Dasar Hukum Waris Di Indonesia,Rineka Cipta,Jakarta.

Supriadi,2009,Hukum Agraria,Sinar Grafika,Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro,1982,Hukum Warisan Di Indonesia, Sumur,Bandung.

Aturan Undang - Undang.

- UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA
- UU No. 56 prp 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- PP No.224 Tahun 1961 Tentang Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi
- PP No.41 Tahun 1964 Tentang Perubahan Dan Tambahan PP 224 Tahun 1961
- PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak guna Usaha,Hak Guna Bangunan,Hak Pakai
- PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No,3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.