

FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BERSTATUS HARTA BERSAMA

Dea G.Cicionta Br Purba¹, Besty Habeahan²

deagcicionta.purba@student.uhn.ac.id¹, besty.habeahan@uhn.ac.id²

Universitas HKBP Nommensen Medan

Abstrak: Peralihan hak atas tanah warisan yang berstatus harta bersama, dalam proses peralihan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengandung 2 (dua) aspek hukum yang berkaitan, yaitu aspek Hukum waris, serta Hukum Administrasi. Dalam hal proses peralihan hak yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional pada dasarnya bersifat administratif, yang memiliki makna bahwa sebelum proses peralihan hak itu dijalankan terdapat Ketentuan-ketentuan yang harus terpenuhi sebagai bentuk pemenuhan Syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga proses peralihan hak dapat dilakukan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana aturan hukum serta fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

Kata kunci: Peralihan Hak, Hukum Waris, Hukum Pertanahan, Hukum Administrasi, BPN.

Abstract: The transfer of rights to inherited land that has the status of co-ownership, in the transfer process carried out by the Indonesia National Land Office, includes 2 (two) related legal aspects, namely inheritance law aspects and administrative law aspects. Regarding the process of transfer of rights carried out by the National Land Agency, it is basically administrative in nature, which means that before the process of transfer of rights is carried out, there are provisions that must be fulfilled as a form of fulfillment of the conditions determined by the law, so that the process of transfer of rights can be carried out. The purpose of this research is to find out how the legal rules and functions of the Indonesian National Land Office in the process of transferring rights to inherited land.

Keywords: Transfer of rights, inheritance law, land law, administrative law, BPN.

PENDAHULUAN

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, peralihan hak atas tanah dapat terjadi dalam beberapa hal, seperti jual-beli, sewa-menyewa, hibah, maupun karena pewarisan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah atas meninggalnya si pewaris, tidak serta merta menjamin legalitas peralihan hak tersebut, artinya terdapat aturan hukum atau keharusan bagi ahli waris untuk menjalankan serangkaian proses untuk mendapatkan legitimasi atau legalitas atas peralihan hak tersebut, terlebih lagi jika dilihat pada umumnya tidak jarang terjadi timbul permasalahan atau konflik menyangkut peralihan hak atas tanah warisan, karena ketidaktahuan atau bahkan pengabaian ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga pada dasarnya terdapat ketentuan dalam hukum waris, hukum pertanahan dan hukum administrasi yang perlu diketahui

Didefinisikan bahwa hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi terhadap harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia. Yang hakikatnya, mengatur mengenai tata cara peralihan harta kekayaan dari seseorang yang meninggal dunia atau pewaris kepada ahli warisnya, atau perpindahan Hak-hak dan hubungan hukum dari seseorang yang meninggal dunia kepada seseorang atau lebih yang masih hidup. Dasar hukum ahli waris dapat mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum waris BW melalui dua cara sebagai berikut:

1. Menurut ketentuan Undang-undang (ab intestato atau wettelijk erfrecht).
2. Ditunjuk dalam surat wasiat (testamentair erfrecht).

Adapun menurut ketentuan Undang-undang (ab intestato atau wettelijk erfrecht), yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan. Hal ini terjadi apabila pewaris sewaktu hidup tidak menentukan sendiri tentang apa yang akan terjadi terhadap harta kekayaannya sehingga dalam hal ini, Undang-undang akan menentukan perihal harta yang ditinggalkan orang tersebut.

Dalam hal tanah warisan berstatus tanah bersama, mengandung makna bahwa belum terjadi pewarisan melalui wasiat (tertulis atau lisan) oleh si pewaris terhadap ahli warisnya, pewarisan diartikan bahwa sebidang tanah tersebut belum ditentukan pembagiannya oleh si pewaris semasa hidupnya, artinya hingga saat meninggalnya si pewaris belum terjadi peralihan hak dari si pewaris terhadap ahli warisnya. Sehingga dalam hal ini, tanah tersebut berstatus sebagai tanah bersama.

Sebagai lembaga yang memiliki tanggungjawab terhadap pendaftaran tanah di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas dan fungsinya tentulah berdasarkan pada peraturan perundang-undangan. Disamping itu sebelum tugas dan tanggungjawab itu dilaksanakan terdapat aturan hukum yang mengatur tentang pewarisan atau peralihan hak yang harus terlebih dahulu terpenuhi. Berdasarkan hal tersebut dalam penelitian ini akan dibahas tentang Aspek hukum peralihan hak dan aspek hukum proses peralihan hak pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif. Dijelaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang berfokus pada Kaidah-kaidah atau Asas-asas dalam arti hukum dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para pakar hukum terkemuka. Dalam hal ini, penelitian ini berfokus pada:

- 1) Bagaimana aturan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan pada Badan Pertanahan Nasional?
- 2) Bagaimana fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Dasar hukum peralihan hak atas tanah warisan terhadap ahli waris.

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu

atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.

Perolehan hak atas tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terjadi akibat peralihan hak dan pemindahan hak, sehingga mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih/berpindah kepada orang lain yang mendapatkan tanah tersebut, yang ditandai dengan Bukti-bukti tertentu sesuai dengan yang dalam peraturan Perundang-undangan.

Untuk kesinambungan dan kemuktahiran data dalam daftar umum pada kantor pertanahan sebagai akibat dari perolehan hak atas tanah tersebut oleh pihak lain, maka dilakukan pendaftaran/pemindahan haknya yang lazim disebut dengan balik nama.

Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Kedua, cara peralihan hak atas tanah melalui pewarisan untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu Syarat Materiil yakni Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan. Syarat Formal, dalam rangka pendaftaran peralihan hak.

Dalam hal pendaftaran peralihan hak belum ada pembagian warisan, sehingga warisan tersebut masih di dalam pemilikan bersama, pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak Masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT.

Aturan Hukum yang mengatur tentang Peralihan hak atas tanah di Indonesia adalah berdasarkan pada :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Tentang Pendaftaran Tanah

B. Fungsi BPN dalam proses peralihan hak atas tanah warisan terhadap ahli waris.

Dalam rangka pengimplementasian peralihan hak atas tanah warisan sebagaimana telah dibahas sebelumnya, negara melalui pemerintah atau lembaga eksekutif yang pada prinsipnya merupakan pelaksana Undang-undang, membentuk dan mengamatkan Tugas-tugas pada bidang pertanahan salah satunya adalah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi penting dalam peralihan hak atas tanah warisan dengan mendukung proses peralihan waris. Jika dikelompokkan, maka fungsi tersebut dapat digolongkan kedalam 3 (tiga) ruanglingkup fungsi), yaitu:

- 1) Sebagai pemberi fasilitas atas peralihan hak waris
- 2) Sebagai pemberi fasilitas peralihan tanah karena pewarisan
- 3) Sebagai pemberi kepastian hukum kepada ahli waris terkait penggunaan hak atas tanah.

Dalam rangka melaksanakan fungsi tersebut, maka Langkah-langkah ataupun prosedur yang harus dilaksanakan adalah sebagai berikut::

- 1) Ahli waris mengurus surat kematian pewaris serta mengurus surat tanda hak sebagai ahli waris.
- 2) Ahli waris melakukan pembayaran pajak atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena pewarisan (BPHTB waris serta Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan)
- 3) Ahli waris mempersiapkan berkas serta persyaratan-persyaratan tersebut untuk kemudian diserahkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai domisilinya.
- 4) Kemudian dapatlah dilakukan pembuatan akta pembagian waris atau akta pembagian harta bersama (APHB) dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Mengutip dari situs resmi Badan Pertanahan Nasional, dijelaskan bahwa persyaratan Peralihan Hak Pewarisan adalah sebagai berikut:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotokopi identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Sertifikat Asli
- 5) Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan
- 6) Akte Wasiat Notariel
- 7) Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- 8) Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

Keterangan :

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan tanah tidak sengketa Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

Tarif : Biaya dihitung berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dengan rumus $(\text{nilai tanah (per m}^2) * \text{luas tanah (m}^2)) / 1000 + \text{biaya pendaftaran}$.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga yang memiliki tanggungjawab terhadap pendaftaran tanah di Indonesia. BPN memiliki fungsi untuk mengolah data buku tanah, yang berisi daftar tanah yang telah didaftarkan pada BPN. Bilamana ahli waris telah melakukan pendaftaran tanah, maka sejatinya negara telah memberikan hak kepadanya.

Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Dari sudut pandang hukum administratif dan kepastian hukum, Peralihan hak tanah warisan, atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah seharusnya didaftarkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sehingga legalitas daripada tanah tersebut menjadi sah diakui oleh negara.

KESIMPULAN

- 1) Aturan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan sebagaimana dijelaskan diatas merupakan sebuah satu kesatuan dalam konteks dasar hukum proses peralihan hak atas tanah warisan. Dari penjelasan sebelumnya dapat kita lihat bahwa aturan hukum menyangkut peralihan tersebut cukup beragam, walau dapat diklasifikasikan berdasarkan status atau kedudukannya Masing-masing, seperti Undang-undang, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Maupun Peraturan Kepala BPN RI.

Yang pada dasarnya, kesemua aturan hukum tersebut adalah demi tercapainya kepastian hukum dalam tananan pertanahan nasional yang sarat akan permasalahan, terlebih lagi untuk memenuhi aspek hukum keperdataan dalam arti hukum waris dan hukum pertanahan yang diwujudkan dalam proses administrasi peralihan hak pada Badan Pertanahan Nasional. Sehingga dapat disimpulkan bahwasanya kesemua aturan hukum sebagaimana dijelaskan diatas merupakan dasar demi terciptanya keadilan hukum, kepastian hukum serta kemanfaatam hukum dalam hal peralihan hak atas tanah waris beserta peralihan Hak-hak lainnya.

- 2) Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai lembaga pemerintah non-kementerian yang memiliki fungsi melaksanakan tugas-tugas pemerintahan dalam sektor pertanahan, yang dalam pembahasan ini fungsi BPN dalam peralihan hak atas tanah waris adalah BPNN memiliki tanggungjawab atas pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan tugas dan fungsi daripada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang

dalam proses pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugas dan fungsi tersebut, Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang jabatannya diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN khususnya dalam hal membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dimana Hal-hal tersebut merupakan tujuan demi menjamin kepastian hukum dan menghindari Resiko-resiko sengketa terhadap tanah yang menjadi objek warisan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Yulia Mirwati dan Yontri Faisal, HUKUM WARIS AB INTESTATO di INDONESIA, (Depok: PT Raja Grafindo Persada), 2023.
Maman Suparman, HUKUM WARIS PERDATA, (Jakarta: Sinar Grafika), 2015.
Urip Santoso, PENDAFTARAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH, (Jakarta: KENCANA), 2019.
Viswandro, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, (Jakarta: Salemba Humanika), 2024.
Bachtiar, MENDESAIN PENELITIAN HUKUM, (Yogyakarta: deepublish), 2021.

Undang-undang dan Peraturan Lainnya

- UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
Undang-undang No. 16 Tahun 1985
PP No. 40 Tahun 1996,
PP No. 24 Tahun 1997.
PP Nomor 18 Tahun 2021
Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024
PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Jurnal

- Beatrix Benny DKK, PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA DALAM PERALIHAN TANAH KARENA PEWARISAN DI KOTA BUKITTINGGI, (Jurnal Cendekia Hukum: Vol. 5, No 1), September 2019.
Chindy F. Lami, Jurnal Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014.

Website

- www.atrbpn.go.id <http://www.atrbpn.go.id>
<https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Peralihan/Pewarisan>