




Sewa Menyewa Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Yang Lain

Julkipli Sameth¹, Merry Tjoanda², Sabri Fataruba³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : sameth.jul15@gmail.com

ABSTRACT: *Therefore, if one of the heirs makes a transaction on the inheritance, they must obtain permission or approval from the other heirs. However, in reality there are still heirs who carry out transactions on inheritance without permission or approval from other heirs, as happened in the case of land leases carried out by Johanis Salamahu and Mrs. Magdalena Peilaouw with PT Haka Aston, where Johanis did not involve heirs. Other, The method used in this paper is a normative juridical method with a statutory approach and a conceptual approach. The results of the study show that there is no regulation that specifically regulates the procedure for leasing land which is jointly owned by the heirs. However, in general, the things that should be considered are that the agreement must be known to all heirs, the existence of a power of attorney for the heirs for someone who is given the right to lease the inherited land, the existence of the area, address and location of the object of the agreement, the time period, the agreed price, and land use. While the legal consequences arising from the existence of an Inherited Land Lease Agreement by one of the heirs with PT Haka Aston without the knowledge of the other heirs, namely the agreement must be declared null and void because objective conditions are not met, namely a certain matter. One thing is certain, namely the rights and obligations of the other heirs are not fulfilled, because the land which is the object of the lease is jointly owned by the heirs, so to be able to lease it, you must obtain permission or approval from the other heirs.*

Keywords: Debtors; Lease; Land; Inheritance.

ABSTRAK: Apabila salah dari ahli waris melakukan transaksi terhadap warisan tersebut, maka harus mendapatkan izin atau persetujuan dari ahli waris yang lainnya. Namun dalam kenyataannya masih terdapat ahli waris yang melakukan transaksi atas warisan tanpa ada izin atau persetujuan dari ahli waris yang lainnya sebagaimana terjadi pada kasus sewa-menyewa tanah yang dilakukan oleh Johanis Salamahu dan ibu Magdalena Peilaouw dengan PT Haka Aston, dimana Johanis tidak melibatkan ahli waris yang lainnya. Metode yang dipakai dalam penulisan ini adalah metode yuridis normative dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa tidak ada pengaturan yang secara khusus mengatur tentang prosedur penyewaan tanah yang merupakan hak milik bersama para ahli waris. Namun, demikian secara umum hal yang patut diperhatikan yakni perjanjian tersebut harus diketahui seluruh ahli waris, adanya surat kuasa ahli waris untuk seseorang yang diberikan hak untuk menyewakan tanah warisan tersebut, adanya luas, alamat, dan letak obyek perjanjian, jangka waktu, harga yang disepakati, dan penggunaan tanah. Sementara akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Warisan oleh salah seorang ahli waris dengan PT Haka Aston tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya, yaitu perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif yakni suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu yakni hak dan kewajiban dari ahli waris yang lain tidak terpenuhi, karena tanah yang menjadi obyek sewa-menyewa tersebut adalah milik bersama para ahli waris, sehingga untuk dapat menyewakannya haruslah mendapat izin atau persetujuan dari ahli waris yang lainnya.

Kata Kunci: Sewa-Menyewa; Tanah; Warisan.

PENDAHULUAN

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria membahas tentang pengertian hak milik yang berbunyi “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 yang artinya hak tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang memiliki tanah tersebut. Hal ini artinya hak milik bukan ditentukan jangka waktunya seperti halnya, hak guna bangunan serta hak guna usaha. Hak milik ini bukan hanya berlangsung selama masih hidupnya orang yang memilikinya, tetapi kepemilikan tersebut akan diteruskan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Sesuai dari pada Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah ini bisa terjadi sebab perbuatan hukum serta peristiwa hukum. Peralihan sebab perbuatan hukum bisa terjadi pemegang hak milik atas tanah tersebut dengan sadar mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan sebab peristiwa hukum, dapat terjadi apabila pemilik hak milik meninggal dunia, maka tanpa perbuatan hukum yang disengaja dari pemilik hak, hak milik berpindah kepada ahli warisnya. Kepemilikan tanah ini dialihkan dengan cara yaitu jual beli, tukar menukar, hibah dan warisan.

Sistem waris KUHPerdato tidak mengenal istilah “harta asal maupun harta gono gini” atau harta yang diperoleh bersama dalam perkawinan, sebab harta warisan dalam KUHPerdato dari siapapun juga, merupakan “kesatuan” yang secara bulat dan utuh dalam keseluruhan akan beralih dari tangan peninggal warisan (pewaris) ke ahli warisnya. Artinya dalam KUHPerdato tidak dikenal perbedaan pengaturan atas dasar macam atau asal barang-barang yang ditinggalkan pewaris. Seperti ditegaskan dalam Pasal 849 KUHPerdato yaitu “Undang-Undang tidak memandang akan sifat atau asal dari pada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya”.¹

Kedudukan harta warisan akan beralih kepada ahli waris pada saat si pewaris meninggal dunia, maka pada saat itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Segala hal yang terjadi pada warisan tersebut akan beralih sepenuhnya kepada ahli waris. Maka apabila yang menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah dan apabila hak atas tanah tersebut hendak dijual maupun disewakan maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan maupun penyewaan tersebut, agar tidak terjadinya penjualan atau penyewaan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain yang sebenarnya ahli waris tersebut mempunyai hak atas tanah tersebut.

Memperoleh hak atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana yang di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan dialihkan/pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan perbuatan hukum.² Peralihan hak atas tanah oleh pewarisan dapat dilakukan atas dasar hukum adat, hukum Islam atau hukum perdata, itu tergantung pada kesepakatan ahli waris terkait bagaimana dan dengan hukum mana yang mau di ambil untuk penyelesaian terkait peralihan hak atas tanah tersebut. Seluruh sistem waris yang ada menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik aktiva maupun passiva dengan sendirinya karena Hukum waris mengenal asas saisine, dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada Ahli Waris secara bersama-sama sesuai dengan asas keberamaan sebab segenap Ahli Waris pada hakikatnya merupakan personifikasi dari peninggal harta itu sendiri.

¹ Muchtar A. H. Labetubun, Sabri Fataruba, Peralihan Hak Cipta Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata, *Sasi* Vol 22, 2016, h 4.

² Gabriella Patricia Trinata Tomaso, Merry Tjoanda, Jenny Kristiana Matuankotta, *Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015)*, Vol 1, Tatohi, 2021, h 206. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/571/334>

Warisan ialah berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain atau dari suatu kaum kepada kaum yang lain.³ Akibat adanya berbagai sistem Hukum Waris yang berlaku di Indonesia sering terjadi perbedaan sangat mencolok antara siapa yang berhak mewarisi misalnya pewarisan yang berhubungan dengan pemilikan atau perolehan tanah, keterangan waris serta bagian yang diterima Ahli Waris. Hal yang penting dalam masalah Harta Warisan adalah bahwa pengertian warisan itu masih memperlihatkan adanya tiga unsur mutlak yaitu seseorang peninggal warisan yang pada wafatnya meninggalkan harta kekayaan, seseorang atau beberapa orang penerima warisan yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan dan harta warisan atau harta peninggalan yaitu kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada Ahli Waris tersebut.

Kedudukan harta warisan akan beralih kepada ahli waris pada saat si pewaris meninggal dunia, maka pada saat itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Segala hal yang terjadi pada warisan tersebut akan beralih sepenuhnya kepada ahli waris. Maka apabila yang menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah dan apabila hak atas tanah tersebut hendak dijual maupun disewakan maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan maupun penyewaan tersebut, agar tidak terjadinya penjualan atau penyewaan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain yang sebenarnya ahli waris tersebut mempunyai hak atas tanah tersebut. Kedudukan ahli waris adalah bagaimana, berapa besar perolehan masing-masing secara adil dan sempurna, dan hukum waris adalah seperangkat aturan hukum yang menentukan siapa-siapa saja ahli waris yang berhak mewarisi harta kekayaan dari harta orang yang meninggal dunia. Oleh karena itu, ahli waris adalah sekelompok individu atau kerabat yang memiliki hubungan keluarga dengan orang yang meninggal dunia dan yang berhak mewarisi atau menerima dari suatu warisan yang ditinggalkan oleh seorang pewaris.⁴ Namun, tidak jarang warisan yang sudah diatur sebagaimana mestinya dilanggar oleh pihak lain sehingga menimbulkan pihak-pihak yang dirugikan, dengan kata lain dengan pihak lain tersebut melakukan perbuatan melawan hukum.

METODE PENELITIAN

Metode yang dipakai dalam penulisan ini adalah metode yuridis normative dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

UUPA tidak memberikan pengertian tentang hak sewa tanah. Yang dimaksud dengan hak sewa tanah adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan kekuasaan tanah oleh pemilik tanah kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.⁵ Pasal 53 UUPA, hak sewa tanah termasuk hak-hak yang sifatnya sementara. Bersifat sementara karena hak-hak tersebut diusahakan untuk dihapus dalam waktu singkat. Alasan rencana penghapusan hak sewa tanah adalah karena adanya unsur pemerasan. Ketentuan tentang sewa tanah hanya diatur secara sumir dalam peraturan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hanya memuat beberapa pasal yang mengatur tentang hak sewa yaitu Pasal 16

³ Muhammad Ali, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta, 1996, h.33.

⁴ Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Hukum Kewarisan Perdata*, Cetakan ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h.84

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan Keenam, Jakarta, Maret 2010, h 145

ayat (1) huruf e yang menyebutkan hak sewa sebagai salah satu hak atas tanah dan dalam penjelasan pasalnya tidak menerangkan yang dimaksud dengan hak sewa, Pasal 53 tentang hak sewa tanah pertanian, Pasal 44 dan Pasal 45 yang merupakan bagian dari Bab VII tentang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Prosedur perjanjian sewa menyewa tanah warisan yang masih milik bersama yang diatur secara umum yakni perjanjiannya harus diketahui oleh seluruh ahli waris, haruslah dibuatnya surat kuasa untuk seseorang yang diberikan hak untuk menyewakan tanah warisan tersebut. Perjanjian yang baik adalah perjanjian memuat ketentuan secara jelas bagi para pihak yang mengatur hak dan kewajiban serta memberikan kedudukan yang seimbang merupakan suatu aspek yang fundamental yang harus dipenuhi dalam suatu kerjasama. Perjanjian dan peraturan sewa-menyewa hanya sah dilakukan jika ada persetujuan atau izin pemilik hunian. Persetujuan ini dapat dibuat dalam bentuk surat atau tertulis, yang biasa kita sebut dengan Surat Perjanjian Sewa Tanah. Surat perjanjian sewa tanah sederhana pada dasarnya memiliki poin yang tidak jauh berbeda, hanya saja perihal yang dicantumkan berbeda. Berikut poin yang patut diperhatikan dan harus tercantum di dalam surat perjanjian sewa yaitu:

a) Pihak Yang Terkait Perjanjian

Poin paling utama yang akan dicantumkan ialah pihak-pihak yang melakukan transaksi. Terdapat dua individu yang terikat yakni yang disebut dengan pihak pertama dan pihak kedua. Pihak pertama ialah pemilik properti atau dalam hal ini adalah pemilik tanah yang akan menyewakan lahannya, sedangkan pihak kedua ialah calon penyewa dari tanah yang disewakan. Dalam perjanjian juga disertai dengan identitas diri diantaranya ialah nama, umur, pekerjaan, alamat, nomor identitas diri atau KTP, dan nomor telepon yang bersangkutan.

b) Luas, Alamat, dan Letak Obyek Perjanjian

Perihal sewa menyewa tanah, alamat yang jelas harus tercantum. Lebih baik lagi jika disertai dengan batas tanah disebelah utara, selatan, barat, dan timur sehingga lokasi tepat lahan dalam transaksi dapat diketahui. Jangan lupa juga cantumkan berapa besaran luas lahan yang disewakan. Penulisan detail ini dilakukan untuk menghindari adanya penyimpanan seerobot lahan di kemudian hari.

c) Jangka waktu

Dalam perjanjian kontrak, tentu terdapat tenggat waktu sewa yang wajib diketahui antara kedua belah pihak. Berbeda dengan transaksi jual beli, kapan dimulali dan berakhirnya perjanjian harus tercantum jelas dann disepakati sehingga baik sang empunya dan penyewa sama-sama mengetahui jangka awktu sewa tanah dan sekaligus menjelaskan berapa lama perjanjian ini mengikat. Apabila di kemudian hari terjadi perpanjangan kontrak, maka akan ditulis pada surat yang lain.

d) Harga yang Disepakati

Di dalam surat perjanjian juga hendaknya disertakan dengan harga yang disepakati antara penyewa dan pemilik. Yang dicatat ialah berapa uang muka yang telah dibayarkan berapa besaran biaya tahunan ynag harus dibayarkan.

e) Penggunaan Tanah

Dalam sewa menyewa tanah, penting bagi penyewa untuk mencatat penggunaan lahan oleh penyewa kelak. Hal tersebut sepenuhnya merupakan wewenang penyewa namun

harus dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan koridor hukum yang berlaku. Sebuah surat perjanjian sewa tanah dianggap sah apabila terdapat syarat-syarat yakni ditulis di atas kertas bermaterai atau di atas kertas segel, surat dibuat secara ikhlas dan tanpa paksaan diantara penyewa dan yang menyewakan, isi surat harus bisa dimengerti dan dipahami oleh kedua belah pihak baik penyewa maupun pemilik, surat perjanjian sewa tanah diisi oleh kesepakatan yang diakui oleh kedua belah pihak dan ditulis dalam keadaan sadar dan isi surat perjanjian sewa tanah harus tunduk terhadap undang-undang yang berlaku. Prosedur penyewaan tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka sewa menyewa tanah tersebut sah memiliki kekuatan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki dan yang diatur oleh hukum. Singkatnya akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.⁶ Sehubungan dengan istilah perkataan akibat hukum, hal tersebut dapat dikenakan pada tindakan hukum atau perbuatan hukum, delik baik delik dibidang hukum pidana maupun delik dibidang hukum privat (perbuatan melawan hukum).⁷

Awal mula timbulnya suatu permasalahan hukum yaitu Adanya perjanjian sewa-menyewa tanah tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain. Hal ini dikarenakan, suatu perbuatan hukum akan selalu memungkinkan untuk terjadi atau timbul suatu permasalahan hukum atau suatu akibat hukum, sehingga perjanjian sewa-menyewa tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain merupakan salah satu dari suatu perbuatan hukum. Akibat hukum diatur didalam Buku ke III tentang Perikatan Bab II bagian 3 Pasal 1338- Pasal 1341. Perbuatan yang dilakukan manusia atau badan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum merupakan peristiwa hukum dalam pembuatan perjanjian. Akibat-akibat yang ditimbulkan sebab adanya Perjanjian yang sah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Suatu hubungan hukum yang lenyap, berubah atau lahir akibatnya berupa timbulnya suatu prestasi yang harus dipenuhi diantara para pihak. Hal ini merupakan suatu akibat hukum dari adanya kesepakatan antara para pihak yang membuat atau yang melakukan perjanjian. Sanksi berkaitan dengan prestasi dalam perjanjian, apabila prestasi yang telah diperjanjikan tidak terpenuhinya dan apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum, maka akan diberikan sanksi. Salah satu akibat hukum yang timbul yakni, jika ada pihak yang menyewakan tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris yang lain. Maka, para ahli waris tersebut dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam hal ini, perbuatan orang yang menyewakan tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPer, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang

⁶ Muhammad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 90.

⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 275-276.

menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. \

KESIMPULAN

Tidak ada pengaturan yang secara khusus mengatur tentang prosedur penyewaan tanah yang merupakan hak milik bersama para ahli waris. Namun demikian secara umum hal yang patut diperhatikan yakni perjanjian tersebut harus diketahui seluruh ahli waris, adanya surat kuasa ahli waris untuk seseorang yang diberikan hak untuk menyewakan tanah warisan tersebut, adanya luas, alamat, dan letak obyek perjanjian, jangka waktu, harga yang disepakati, dan penggunaan tanah. Selanjutnya agar Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti yang kuat, maka harus dilengkapi dengan syarat-syarat, yaitu : (a) Ditulis di atas kertas bermaterai atau di atas kertas segel; (b) Surat dibuat secara ikhlas dan tanpa paksaan diantara penyewa dan yang menyewakan; (c) Isi surat harus bisa dimengerti dan dipahami oleh kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan; (d) Surat Perjanjian Sewa Tanah diisi oleh kesepakatan yang diakui oleh kedua belah pihak dan ditulis dalam keadaan sadar; dan (e) Isi surat perjanjian sewa tanah harus tunduk terhadap undang-undang yang berlaku. Akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Warisan oleh salah seorang ahli waris dengan PT Haka Aston tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya, yaitu perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif yakni suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu yakni hak dan kewajiban dari ahli waris yang lain tidak terpenuhi, karena tanah yang menjadi obyek sewa-menyewa tersebut adalah milik bersama para ahli waris, sehingga untuk dapat menyewakannya haruslah mendapat izin atau persetujuan dari ahli waris yang lainnya.

REFERENSI

Jurnal

Gabriella Patricia Trinata Tomaso, Merry Tjoanda, Jenny Kristiana Matuankotta, Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015), Vol 1, *Tatohi*, 2021.
<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/571/334>

Muchtar A. H. Labetubun, Sabri Fataruba, Peralihan Hak Cipta Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata, *Sasi*, Vol 22, 2016.
(<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/download/163/74>)

Buku

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015.

Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Hukum Kewarisan Perdata*, Cetakan ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Alumi, 1986.

Muhammad Ali, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta, 1996.

Muhammad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan Keenam, Jakarta, Maret 2010.