

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA
BANGUNAN AKIBAT PEWARISAN SECARA AB INTESTATO DI KOTA
MEDAN**

BERLIANA YUNITA HUTAGALUNG

ABSTRACT

According to law of inheritance (ab intestate), inheritance constitutes a determining factor in which there is the relationship between a testator and an heir. In the registration of the transfer of building rights because of inheritance, the heir becomes entitled to the building rights when the person entitled to it or the testator dies. Who will be the heirs is regulated by the applicable law for heirs. The transfer of rights because inheritance should be registered in the Land Office, according to the stipulation in the Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration in order to give legal certainty, provide information, and establish land administrative regulation. The result of the research showed that Registering the transfer of building rights as the result of inheritance as ab intestate in the Land Office, Medan, as the transfer based of building rights, was by presenting certificate of inheritance based on the classification of population.

Keywords: Transfer of Land Rights, Ab intestate, Building Rights

I. Pendahuluan

Untuk menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris perlu dibuktikan dengan suatu keterangan hak waris. Dengan adanya surat keterangan hak waris tersebut maka apabila ada persoalan yang timbul mengenai siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dari seseorang yang meninggal dunia, maka ahli waris dapat menjadikan surat keterangan tersebut sebagai alat bukti.¹

Keanekaragaman hukum waris yang berlaku Indonesia karena adanya penggolongan-penggolongan penduduk dari warga negara, sebagaimana diatur

¹R .Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Orang dan Keluarga*, Surabaya, Airlangga University Press, 1995, Hal. 3

dalam pasal 163 *Indische Staatsregeling* (IS) atau pasal 109 *Regerings Reglement* (RR) yang membagi penduduk Indonesia atas 3 (tiga) golongan yaitu :

1. Golongan Eropa
2. Golongan Bumiputera
3. Golongan Timur Asing

Sebagai konsekuensi dari adanya penggolongan penduduk tersebut maka terhadap masing-masing golongan penduduk berbeda juga hukum yang berlaku dan terpisah satu sama lain, termasuk dalam hukum kewarisannya.²

Keanekaragaman penggolongan penduduk yang ada di Indonesia maka dalam proses penentuan siapa yang berhak menjadi ahli waris tergantung siapa pewarisnya dan baginya berlaku hukum waris mana yang dipergunakan.

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan karena setiap manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

UUPA yang memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanahan merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum sehingga diharapkan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya untuk mencapai kesejahteraan dimana dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan kepastian perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.³

²Fatchur Rahman, *Ilmu Waris*, Bandung, PT A-Ma'arif, 1975, Hal. 27

³Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni Bandung, 1983, Hal. 16

Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peralihan hak guna bangunan dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak guna bangunan karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak guna bangunan dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak guna bangunan akibat peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak guna bangunan meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Perumusan Masalah Penelitian ini adalah :

1. Bagaimana peralihan objek warisan secara ab intestato bila ditinjau dari hukum perdata BW ?
2. Bagaimana surat keterangan waris sebagai dasar peralihan hak guna bangunan akibat pewarisan ?
3. Bagaimana pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan akibat pewarisan di kota Medan ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana peralihan objek warisan secara ab intestato bila ditinjau dari hukum perdata.
2. Untuk mengetahui bagaimana surat keterangan waris sebagai dasar peralihan hak guna bangunan akibat pewarisan.
3. Untuk mengetahui bagaimana pendaftaran peralihan hak guna bangunan akibat pewarisan di kota Medan.

II. Metode Penelitian

Metode pendekatan yuridis normatif yang digunakan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum dengan melihat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah akibat pewarisan, sehingga akan diketahui secara hukum tentang peralihan hak atas akibat pewarisan di kota Medan.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Teori yang digunakan pada penelitian ini adalah teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang mengatakan bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum atas sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁴, tanggung jawab hukum terkait dengan peralihan hak guna bangunan akibat pewarisan yang didasarkan surat keterangan waris yang dibuat oleh pejabat berwenang berdasarkan keterangan dari para ahli waris memegang peranan penting yang bertalian mengenai peralihan atau pengurusan harta peninggalan dari pewaris.

III. Hasil Penelitian Dan Penelitian

Telah diketahui, bahwa di Indonesia berlaku lebih dari satu sistem Hukum Perdata yaitu, Hukum Barat (Hukum Perdata Eropa), Hukum Adat dan Hukum Islam. Ketiga sistem hukum tersebut semuanya antara lain juga mengatur cara pembagian harta warisan. Hukum Waris Perdata ini digunakan bagi orang yang mengesampingkan Hukum Adat Waris dalam mendapatkan penyelesaian pembagian warisan.

Hukum Waris merupakan salah satu bagian dari hukum Perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum Waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab

⁴Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* dengan judul buku asli "*General Theory of Law and State*", alih bahasa Soemardi, Jakarta, Rumidi Pers, 2001, Hal. 65

setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut.⁵

Hukum Waris erat hubungannya dengan Hukum Keluarga, karena seluruh masalah mewaris yang diatur undang-undang didasarkan atas hubungan kekeluargaan sedarah karena perkawinan⁶. “Hukum Waris sebagai bidang yang erat kaitannya dengan hukum keluarga adalah salah satu contoh klasik dalam kondisi masyarakat Indonesia yang heterogen yang tidak mungkin dipaksakan agar terjadi unifikasi”.⁷

Berdasarkan pasal 528 KUH Perdata, hak mewaris diidentikkan dengan hak kebendaan, sedangkan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata menyebutkan hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan. Di dalam sistematik Hukum Perdata Barat yang berlaku sekarang hukum waris dimuat dalam Buku II Tentang Kebendaan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian hak waris dianggap sebagai hak kebendaan⁸.

Hukum Waris di Indonesia masih bersifat pluralistik, karena saat ini berlaku tiga sistem hukum kewarisan yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris kitab undang-undang hukum perdata.

Hukum Waris yang dipergunakan di Indonesia untuk setiap Warga Negara Indonesia yaitu⁹ :

- a) Pada dasarnya hukum Adat berlaku untuk orang Indonesia Asli, dimana telah dijelaskan berbeda dari bermacam-macam daerah serta masih ada

⁵M. Idris Ramulyo, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*. Bandung. Refika Aditama, 2005, Hal. 3

⁶Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, diterjemahkan oleh F. Tengker, Bandung, PT. Cipta Aditya Bakti, 1995, Hal. 8

⁷Irman Suparman, *Hukum Perselisihan*, Jakarta. Refika Aditama, 2005, Hal. 128

⁸Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta, Bina Aksara Hal. 9

⁹Omersalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara, 1987, Hal. 9

kaitannya dengan ketiga macam sifat kekeluargaan, yaitu sifat kebapakan, sifat keibuan dan sifat kebapak-ibuan.

- b) Peraturan warisan dari hukum Agama Islam pada umumnya mempunyai pengaruh yang mutlak bagi orang Indonesia Asli di berbagai daerah.
- c) Hukum warisan dari agama Islam pada umumnya diperlakukan bagi orang-orang Arab.
- d) Hukum warisan *Burgerlijk Wetboek* (buku II title 12 sampai dengan 18 pasal-pasal 830 sampai 1130) diperlakukan bagi orang-orang Tionghoa.

Ahli waris adalah anggota keluarga orang yang meninggal dunia yang menggantikan kedudukan pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris.¹⁰ Ahli waris menurut KUH Perdata dapat diidentifikasi melalui adanya hubungan sedarah, semenda (ikatan perkawinan), dan orang lain yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pewaris (melalui surat wasiat).

Kewajiban-kewajiban Pewaris dalam lapangan hukum kekayaan yang seringkali disebut dengan istilah “boedel warisan”. Boedel warisan meliputi, baik hak-hak maupun kewajiban-kewajiban Pewaris dalam lapangan Hukum Kekayaan.

Pitlo mengemukakan hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai perpindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang mati dan akibat dari hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.¹¹

Pewarisan secara undang-undang (ab intestato) telah dijelaskan diatas merupakan pewarisan berdasarkan hubungan darah, menurut hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya yaitu orang-orang keturunan dari orang yang

¹⁰Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Hal. 11

¹¹Idris Ramulyo. *Hukum Perkawinan, Hukum Kewarisan*. Jakarta. Sinar Grafika. 2006. Hal. 129

meninggal tersebut berhak menerima dan menggunakan segala hak dan kewajiban dari orang yang meninggal tersebut.

Dalam praktek dan pengamatan yang dilakukan pembuatan Surat Keterangan Waris ini ada 2 mazhab yang dipakai yaitu :

1. Mazhab Surat Keterangan Waris yang dibuat dalam bentuk akta partij/ akta otentik yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris hanya menuangkan apa yang diceritakan dan dikehendaki oleh para pihak kedalam akta, dimana dititikberatkan kepada para pihak.
2. Mazhab Surat Keterangan Waris dibuat atau diterbitkan dibawah tangan karena surat itu merupakan keterangan yang dibuat oleh Notaris berdasarkan data berupa surat-surat maupun keterangan yang diperolehnya tanpa perlu dihadiri oleh para pihak.

Pengaturan mengenai mazhab ini tidak ada diatur dan tidak ada dasar hukumnya hanya ada menurut hukum kebiasaan saja. Notaris berhak untuk menentukan sendiri mazhab mana yang akan digunakan dalam pembuatan Surat Keterangan Waris ini. Dalam hal penggunaan Surat Keterangan Waris untuk permohonan peralihan hak atas tanah model surat keterangan waris ini tidak menjadi kendala di Kantor Pertanahan.

Hasil wawancara dengan beberapa Notaris bentuk Surat Keterangan Waris untuk golongan Tionghoa (WNI Keturunan) dalam praktek tidak terdapat standarisasi bentuk, ada notaris yang membuat dalam bentuk minuta dan sebahagian besar menurut kebiasaan membuatnya dalam bentuk akta di bawah tangan. Oleh karena itu seorang Notaris harus mempunyai pengetahuan yang luas dalam membuat Surat Keterangan Waris dan harus memperhatikan syarat-syarat yang diperlukan agar dikemudian hari tidak terjadi kesalahan yang dapat merugikan para ahli waris dan Notaris sendiri.

Sebelum Surat Keterangan Waris diterbitkan Notaris harus terlebih dahulu melakukan pengecekan ke Daftar Pusat Wasiat mengenai ada tidaknya wasiat yang di tinggalkan oleh pewaris semasa hidupnya. Hal ini penting untuk

menentukan siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris dari pewaris berdasarkan keinginan terakhirnya dan sangat berpengaruh terhadap bagian ataupun porsi dari masing-masing ahli waris. Bagi golongan penduduk Timur Asingnya (India) untuk pembuatan surat keterangan waris dilakukan di Balai Harta Peninggalan.

Berdasarkan Pasal 111 ayat 1 huruf c angka 4 PMNA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan petunjuk bagi pendaftaran tanah apabila hendak melakukan pendaftaran peralihan hak akibat warisan, harus membuat *bukti/surat keterangan waris*. Penjelasan Pasal 42 ayat (i) PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah untuk keperluan peralihan hak atas tanah akibat pewarisan menyatakan bahwa:

“Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahliwaris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris”.

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meletakkan 2 (dua) kewajiban pokok yaitu :

- a. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah meliputi :
 1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
 2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 3. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembayaran yang kuat (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)
- b. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak-hak atas tanah yang dipegang.

Adapun peralihan hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria), hak guna usaha (Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria), hak guna bangunan (Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria).

Pendaftaran peralihan hak akibat pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan tersaji dalam buku tanah merupakan keadaan yang mutakhir. Pendaftaran hak karena pewarisan tersebut wajib dilakukan, namun tidak disebutkan konsekuensinya apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan.¹²

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Chandra di Kantor Pertanahan Medan yang menyebabkan di daftarkannya peralihan Hak Guna Bangunan akibat pewarisan antara lain¹³ :

1. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dengan diberikannya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Pemegang hak atas tanah mendaftarkan peralihan hak guna bangunan yang diperoleh melalui pewarisan karena untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat yang memberikan kepastian hak atas tanah, kepastian subyek hak atas tanah dan kepastian objek hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah mengetahui bahwa dengan di berikannya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat akan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak sebagai ahli waris apabila terjadi sengketa.
2. Untuk mendapatkan pinjaman dari Bank dengan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan. Pemegang hak atas tanah mendaftarkan peralihan hak

¹²Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, Hal. 513-514

¹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Syafruddin Chandra pada tanggal 07 Mei 2013

guna bangunan yang diperoleh melalui pewarisan untuk memperoleh sertipikat yang kemudian akan dijadikan untuk meminjam uang dari Bank.

Dalam proses peralihan Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan (Tionghoa) dan Timur Asing Lainnya (India) di Kantor Pertanahan Medan tidak ada kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Medan sejauh tidak ada sengketa atau blokir.

Dalam Buku IV KUH Perdata tentang Daluwarsa atau *Verjaring* dijelaskan bahwa hilangnya sesuatu hak bukan karena lewatnya waktu tetapi karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan sesuatu hak.¹⁴ Adakalanya undang-undang memberikan hak hanya untuk suatu waktu tertentu. Apabila tidak dipergunakan dalam jangka waktu tersebut, gugurlah hak tersebut, misalnya hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun setelah adanya pengakuan hak pertama kali dan apabila tidak dilakukan perpanjangan hak ataupun pembaharuan hak maka hak guna bangunan itu akan kembali menjadi tanah Negara.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris, peralihan Hak Guna Bangunan akibat pewarisan harus dibuktikan dengan surat keterangan waris atau surat wasiat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertipikat hak guna bangunan yang beralih karena pewarisan dan masa haknya sudah tidak berlaku maka dengan berdasarkan surat keterangan waris, para ahli waris dapat melakukan menjual langsung kepada orang lain atau memohon hak baru¹⁵ :

1. Di jual langsung oleh ahli waris maka proses yang dilaksanakan adalah :
 - a. Pembuatan surat keterangan waris
 - b. KTP ahli waris
 - c. Asli sertipikat HGB yang sudah habis masa berlakunya
 - d. Pembuatan akta jual beli rumah dan pelepasan hak dibuat oleh Notaris

¹⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan XXI*, Jakarta, Intermasa, 1985, Hal. 187

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Notaris Soeparno SH pada tanggal 02 Juni 2013

- e. Berdasarkan salinan akta jual beli rumah dan pelepasan hak disertai asli Hak Guna Bangunan yang masa berlaku telah habis, PBB, KTP, pembeli memohon hak baru ke Kantor Pertanahan, setelah keluar keputusan pemberian hak oleh Kantor Pertanahan baru dilakukan pembayaran pajak, BPHTB sebesar NJOP- Rp 60.000.000 x 5 % dan Pph sebesar NJOP x 5 %.

Status tanah yang sudah menjadi tanah Negara dan status bangunan masih merupakan pemilik/pemegang hak bangunan, dasar hukum bagi notaris dapat melakukan pembuatan akta jual beli rumah dan pelepasan hak atas tanah terhadap bangunan yang sudah berakhir hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf "F", "Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan", Pasal 39 ayat (1), dengan memperhatikan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara.

1. Ahli waris memohon hak baru, maka proses yang dilaksanakan adalah :
 - a. Memohon ke Kantor Pertanahan
 - b. Fotocopy surat keterangan waris
 - c. Fotocopy Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir
 - d. Fotocopy KTP ahli waris
 - e. PBB tahun berjalan
 - f. Permohonan HGB sudah ada di Kantor Pertanahan
 - g. Kantor Pertanahan melakukan pengecekan kembali terhadap HGB yang telah berakhir masa berlakunya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak atas tanah menurut UUPA adalah hak atas tanah yang jelas tersurat dalam sertipikat (tanda bukti hak atas tanahnya), Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut hapus apabila Hak Guna Bangunan tersebut hapus. Apabila Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir masa berlaku hendak di jadikan jaminan hutang pada suatu Bank maka

pada saat perjanjian kredit di tandatangani bersamaan dengan itu pula di tandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Bersamaan hal tersebut maka Notaris akan mengeluarkan cover note yang menyatakan hak guna bangunan tersebut dalam proses permohonan hak baru pada kantor pertanahan yang pengurusan di lakukan oleh notaris tersebut. Cover note yang di keluarkan notaris berisikan bahwasanya hak guna bangunan sedang dalam pengurusan permohonan hak dan akan selesai selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu dan apabila telah selesai akan di serahkan kepada Bank yang memberikan kredit tersebut. Dengan demikian cover note merupakan suatu pernyataan atau jaminan tertulis dari notaris sehingga hak guna bangunan tersebut dapat di agunkan.¹⁶.

Kewajiban ahli waris sebelum melakukan peralihan hak guna bangunan adalah membayar PBB tahun berjalan, mengurus surat-surat atau dokumen yang berkaitan dengan kematian pewaris, membayar segala tunggakan, membuat surat keterangan waris dan melakukan peralihan dan perpanjangan hak guna bangunan ke Notaris dan pendaftaran peralihan hak guna bangunan ke Kantor Pertanahan.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Peralihan objek warisan secara ab intestato merupakan pewarisan berdasarkan hubungan darah. Hubungan persaudaraan bisa berantakan jika masalah pembagian harta warisan seperti rumah atau tanah tidak dilakukan dengan adil. Harta warisan berupa hak guna bangunan belum dibagi dan didiamkan dalam waktu yang lama maka pada saat melakukan permohonan peralihan hak mengalami kendala dalam hal administrasi, pajak yang tinggi (d disesuaikan dengan harga tanah pada saat melakukan peralihan hak), dan ahli waris dari pewaris tersebut sudah ada yang meninggal maka akan terjadi pergantian tempat (*bij plaats vervulling*).

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Notaris Mulia Ginting SH pada tanggal 20 Juni 2013

2. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Medan dengan penggunaan Surat Keterangan Waris, pembuatan SKW ditentukan berdasarkan penggolongan penduduk . Surat keterangan waris di Indonesia dibuat oleh instansi yang berbeda sesuai dengan golongan penduduk. Bagi orang-orang Timur Asing Tionghoa, surat keterangan warisnya dibuat oleh Notaris. Bagi orang Timur Asing selain Tionghoa diantaranya India, surat keterangan waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan. Dalam pembuatan SKW bagi golongan Tionghoa ada dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat dibawah tangan, hal tersebut tidak ada dasar hukumnya hanya ada menurut kebiasaan saja. Dalam hal penggunaan SKW untuk permohonan hak guna bangunan model SKW ini tidak menjadi kendala di Kantor Pertanahan Medan.
3. Pendaftaran peralihan hak guna bangunan akibat pewarisan di kantor Pertanahan Medan persyaratan yang harus dilakukan ahli waris adalah Sertipikat hak guna bangunan atas nama pewaris, surat kematian, SKW, surat kuasa tertulis dari ahli waris, bukti identitas ahli waris.

B. Saran

1. Disarankan kepada penerima hak guna bangunan yang berasal dari warisan segera mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, dengan cara memenuhi persyaratan yang telah dibuat Kantor Pertanahan Medan, sehingga segala macam bentuk perubahan data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanahnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.
2. Diharapkan kepada ahli waris, dalam pembuatan Surat Keterangan Waris yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia keturunan (Tionghoa) dan Timur Asing Lainnya (India) yang dibuat oleh Notaris dan Balai Harta

Peninggalan. Ahli waris harus menguraikan fakta-fakta yang sebenarnya agar tidak terjadi perselisihan.

3. Diharapkan kepada pemohon yang melakukan pendaftaran peralihan hak guna bangunan akibat pewarisan di Kantor Pertanahan Medan dalam melakukan pendaftaran peralihan untuk mempersiapkan semua persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang dan Kantor Pertanahan Medan, termasuk membayar pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Afandi, Ali.. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*. 1986. Jakarta. Bina Aksara
- Efendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. 1983. Bandung. Alumni Bandung.
- Lubis, Mhd.Yamin, Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. 2010. Bandung. Mandar Maju.
- Omersalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*. 1987. Jakarta. Bina Aksara
- Rahman, Fatchur. *Ilmu Waris*. 1975. Bandung. PT A-Ma'arif.
- Ramulyo, Idris. *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*. 2005. Bandung. Refika Aditama.
- , *Hukum Perkawinan, Hukum Kewarisan*. 2006. Jakarta. Sinar Grafika.
- Pitlo. *Hukum Waris Buku Kesatu*. diterjemahkan oleh F. Tengker. 1995. Bandung. PT. Cipta Aditya Bakti
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo dan Marthalena Pohan. *Hukum Orang dan Keluarga*. 1995. Surabaya. Airlangga University Press.
- Sjarif Surini Ahlan, dan Nurul Elmiyah. *Hukum Kewarisan Perdata Barat*. 2005. Jakarta. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. 1977. Jakarta. Intermasa.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum Suatu Pengantar*. 2002. Jakarta. Raja Grafindo Persada

Suparman, Irman. *Hukum Perselisihan*. 2005. Jakarta. Refika Aditama.

B. Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.