

PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN¹
Oleh: Chindy F. Lamia²

A B S T R A K

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, harus didaftarkan namun sebagian besar masih belum didaftarkan. Ini adalah kenyataan mengenai keadaan tanah-tanah di Indonesia, tanah-tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan. Bagi tanah yang sudah didaftarkan memang tidak banyak mengalami hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut, akan tetapi, untuk tanah yang belum didaftarkan akan ditemukan banyak hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut. Dalam penelitian ini penulis menggunakan studi kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif sebagai ilmu normatif (ilmu hukum) memiliki karakteristik atau cara tersendiri yang sifatnya ilmu-ilmu sosial, bagaimana persoalan-persoalan hukum yang dihadapi oleh masyarakat terutama mengenai pengaturan warisan lewat perundang-undangan serta cara peralihan hak atas tanah warisan dalam praktek yang terjadi dalam masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan tentang bagaimana pengaturan Pewarisan Tanah dalam

Perundang-undangan serta bagaimana cara peralihan hak atas Tanah melalui pewarisan. Pertama, pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Pewarisan hak atas tanah dalam praktik disebut pewarisan tanah. 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, maka pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris. Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa Pewarisan dimuat dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 21 Ayat (5). Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Seyogianya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak hanya terjadi karena ketentuan undang-undang melainkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan. atau karena adanya surat wasiat yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Engalien R. Palandeng, SH, MH; Leonard S. Tindangen, SH, MH; Nelly Pinangkaan, SH, MH

² NIM. 100711205. Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat

A. PENDAHULUAN

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat dikonstatir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Sengketa tanah tersebut antara lain menyangkut sengketa warisan, utang-piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha negara mengenai penerbitan sertifikat tanah,

serta perbuatan melawan hukum lainnya. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia³.

Hak milik tidak terbatas jangka waktunya. Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun-temurun." Artinya, si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi. Kalau hal itu terjadi dengan orang asing, konsekuensinya ialah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu negara melalui pemilikan dalam bidang pertanian. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, pemilikan hak atas sebidang tanah sesuai pula dengan kodrat hakikat manusia. Manusia pada hakikatnya bersifat privat dan kolektif. Thomas Aquinas, seorang teolog dan filsuf abad Pertengahan mengatakan manusia menurut kodratnya bersifat individual dan sosial. Itulah sebabnya dalam pemilikan atas suatu benda, termasuk pemilikan atas tanah, kedua dimensi tersebut bisa terpadu secara harmonis.

Dari hak ulayat atau hak pertuan tersebut, setiap orang di dalam hukum tanah adat dapat memiliki hak milik atas tanah. Sedemikian pentingnya hak milik atas tanah yang dimiliki oleh perorangan telah disertai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanian yang merupakan syarat formal bagi adanya perlindungan hukum dalam praktiknya. Benturan antara hak milik atas tanah dengan maraknya pembangunan ekonomi mulai banyak terjadi di dalam penguasaan dan penggunaan tanah sebagai akibat akumulasi kapital yang semakin kuat,²² yang semakin lama - semakin tidak dapat dikendalikan, di mana nilai tanah dilepaskan dan berbagai dimensi sosial, kultural, dan politik.

³Sunaryati Hartono, *beberapa pemikiran kearah Pembaruan Hukum Tanah*, (Bandung Alumni 1978)

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaturan Pewarisan Tanah dalam Perundang-undangan ?
2. Bagaimana cara peralihan hak atas Tanah melalui pewarisan.

C. Metode Penelitian

Bahwa dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (Library research) yang bersifat yuridis normatif⁴ sebagai ilmu normative (ilmu hukum) memiliki karakteristik atau cara tersendiri yang sifatnya ilmu - ilmu sosial, bagaimana persoalan – persoalan hukum yang dihadapi oleh masyarakat terutama mengenai pengaturan warisan lewat perundang – undangan serta cara peralihan hak atas tanah warisan dalam praktek yang terjadi dalam masyarakat.

Data penelitian ini di kumpulkan melalui studi Kepustakaan untuk mendapatkan data kemudian di olah dengan menggunakan metode induksi yaitu hal – hal yang bersifat khusus kemudian ditarik beberapa kesimpulan umum dan metode deduksi, yaitu hal – hal yang bersifat umum ditarik kesimpulan ke hal – hal yang khusus.

PEMBAHASAN

1. Pengaturan, Pewarisan dalam Perundang-undangan

Istilah pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Pasal 21 Ayat (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

2. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 10
 - a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 - b. Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kota Madya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
3. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas

⁴*Sujono Soekanto pengantar penelitian hukum, UI Press Jakarta 1986 hal 50*

Tanah

4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pewarisan yang dimaksudkan di sini adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam perkembangannya, yang diwariskan tidak hanya berupa hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Istilah pewarisan disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan pewarisan.

Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orana yang mewasiatkan⁵Seyogianvapewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak hanya terjadi karena

ketentuan undang-undang melainkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan, atau karena adanya surat wasiat yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah dari pemegang haknya kepada pihak lain dapat terjadi karena peristiwa hukum, yaitu meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, di sini peralihan haknya terjadi melalui pewarisan, atau karena suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan pihak lain, yaitu berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang. Yang dimaksud pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berpindah kepada ahli warisnya.

Kalau seseorang meninggal dunia yang meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua bentuk:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal

⁵ Adrian suteli peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, sinar grafiuka, jakarta 2007, hlm 101

dunia atau melalui pewarisan. Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya Hak Milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan Hak Milik karena pewarisan terjadi "karena hukum", artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahli warisnya memperoleh Hak Miliknya itu menurut hukum sejak ia meninggal dunia⁶

b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Pada dasarnya, objek peralihan hak melalui pewarisan adalah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Secara rinci, objek peralihan hak melalui pewarisan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Hak Milik.
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".
- Hak Guna Usaha
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Usaha dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 28 Ayat (2) UUPA, yaitu "Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Secara eksplisit, Hak Guna Usaha dapat diwariskan dimuat dalam Pasal 16 Ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996,

yaitu "Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara pewarisan".

- Hak Guna Bangunan
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 55 Ayat (5) UUPA, yaitu "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Secara eksplisit, Hak Guna Bangunan dapat diwariskan dimuat dalam Pasal 54 Ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu "Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena pewarisan". Pasal 34 Ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan". Pasal 34 Ayat (8) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan".
- Hak Pakai
Secara eksplisit, Hak Pakai dapat diwariskan dimuat dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang dalam Ayat (1)-nya dinyatakan bahwa "Hak Pakai atas tanah negara yang berjangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dalam Ayat (3) huruf e-nya dinyatakan bahwa "Peralihan Hak Pakai terjadi karena pewarisan". Pasal 54 Ayat (8) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang". Pasal 54 Ayat (9)

⁶Budiharsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya* Majalah Renvoi No. 44 Jakarta 2007 halaman 11

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan". Pasal 54 Ayat (10) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan".

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, yaitu "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau Kota Madya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Notnor 5 Tahun 1960".

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, dan tanah Hak Pengelolaan.

Tidak semua hak atas tanah dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, adalah Hak Pakai atas tanah

negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial. (Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996)

Dalam UUPA, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, yakni Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6; Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang artinya: paling kuat dan terpenuh. Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar⁷.

⁷ Budi harsono © Undang – undang pokok Agraria bagian pertama Djilid ke dua (jakartaDjambatan 1971 hlm 55

Hak milik mempunyai sifat turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli wans yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjuti oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.

Terpenuhi maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik: menyewakan, membagikan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidaklah terbatas. Adapun hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus, yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati, tidak boleh memperkosa. tanah dengan

hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum untuk mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35, dan 41).

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Perintah / keharusan pendaftaran tanah juga berlaku kalau terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Mengenai hak milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah lengkap berbicara, yaitu:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti sangat

penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu⁸:

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

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

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

Pertanahan.

Sedangkan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, bahkan dalam Pasal 61 ayat (3) dinyatakan bahwa : “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran. Kenyataan yang terjadi peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, masih ditemui masyarakat masih ada yang belum mendaftarkan tanah warisannya.”

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pewarisan dimuat dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu : Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan pewarisan hak atas

⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 42 (2)

tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

2. Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Seyogianya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak hanya terjadi karena ketentuan undang-undang melainkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan. atau karena adanya surat wasiat yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Saran-Saran

1. Sampai dengan saat ini pembuatan bukti sebagai ahli waris di Indonesia belum seragam dilakukan untuk seluruh warga negara Indonesia, baik dari bentuk suratnya maupun instansi yang membuatnya. Dasar hukum yang dipergunakan masih herdasarkan etnis, yaitu pembuktian sebagai ahli waris selama ini harus berdasarkan etnis, baik bentuknya maupun pejabat yang membuatnya, sebagaimana tersebut dalam:
 - a. Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster), Tanggal 20 Desember 1969, Nomor Dpt/12/63/12/69 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan.
 - b. Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua aturan hukum tersebut mengatur pembuatan bukti waris harus berdasarkan etnis, yaitu untuk golongan/etnis pribumi bukti warisnya dibuat di bawah tangan yang diketahui, dibenarkan, dan dikuatkan oleh lurah/kepala desa dan camat setempat; untuk golongan/etnis Tionghoa dibuat oleh notaris dalam bentuk akta. keterangan waris; dan untuk golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (BHP) setempat.

2. Diskriminasi berdasarkan etnis secara hukum harus sudah berakhir dengan berlakunya Undang-Undang Kewarganegaraan yang baru (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006) untuk menggantikan Undang-Undang Kewarganegaraan yang lama (Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958).

DAFTAR PUSTAKA

- HadikusumahHilma, *Hukum Adat Waris*, Alumni Bandung 1980
- HarisonoBoedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan isi dan pelaksanaannya*, jmbatan Jakarta 1997
- Hartono Sunariaty, *Beberapa Penilaian kearah pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni Bandung 1978
- Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral menurut Alquran*, Tintamas, Jakarta 1967
- Perlindungan AP, *Berakhirnya Hak-hak atas tanah menurut sistim UUPA*, Mandar Maju, Bandung 1001
- PrasetyonoWirahadi, *Cara mudah mengurus surat tanah dan rumah*, Flash Books, Jakarta 2013
- ProdjodikoroWirjono, *Hukum Waris di Indonesia*, Vorkink Van

- Hoeve's Granvenhage, 1978
- Poerwardaminta W.J.S *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Depdikbud, Jakarta 1982
- Budjosubroto Santoso R, *Masalah Hukum sehari-hari*, HienHoosing, Yogyakarta 1964
- Poesponoto KNG Soebekti, *Azas dan susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta 1960
- Pitlo A, *Hukum Waris menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda terjemahan Isa Arief*, Intermedia Jakarta 1979
- Purbacaraka Purnadi Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghali Indonesia, Jakarta 1984
- Ramulyo Madris, *Suatu perbandingan antara ajaraansyafii dan wasiat masalah hukum dan pembangunan No. 2 thn XII 198L FHUI* 1982
- Soepomo, *Bab-bab tentang hukum adat UI Press*, Jakarta 1966
- Suparman Eman Inti Sari *Hukum Waris di Indonesia*, *Mandar Madju*, Bandung 1991
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kharisma Putra Utama, Jakarta 2010
- Per Undang-undangan : Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang-undang Hukum Perdata