

**PENERAPAN HUKUM HAK ATAS TANAH
MELALUI PEWARISAN MENURUT *BURGERLIJK
WETBOEK VOOR INDONESIE (BW)*¹
Oleh : Reynaldy C. N Moomin²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana aturan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek* dan hambatan-hambatan apa yang muncul dalam penerapan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek*. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Aturan hukum hak atas tanah melalui pewarisan, mengacu pada aturan Pasal 831 *Burgerlijk Wetboek* yang kemudian dijabarkan pada 894 *Burgerlijk Wetboek* bahwa, data yang dimaksud dengan beberapa orang antara mana yang satu adalah menjadi waris yang lain, adalah misalnya: antara ayah dengan anak-anak. Kalau ayah mati maka anak-anak adalah ahli warisnya dan demikian pula sebaliknya, kalau anak meninggal dengan tidak meninggalkan isteri dan keturunan, maka ayah adalah ahli waris anaknya. 2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek*, karena didasari kurang pahaman masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku, sehingga dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mengajukan gugatan dengan dasar bahwa merekalah seharusnya pemilik yang sah. Sebenarnya secara hukum, hak milik merupakan hak yang paling sempurna atas suatu benda. Undang-undang menjamin hak seorang anak sejak ia masih berada dalam kandungan, hal ini menunjukkan bahwa hukum telah memandang bayi di dalam kandungan sebagai subyek hukum yang memiliki hak-hak keperdataan.

Kata kunci: Penerapan hukum, hak atas tanah, pewarisan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Saat ini masalah warisan, telah menjadi sebuah permasalahan dalam masyarakat Indonesia yang sangat beragam saat ini. Sebagai masyarakat ilmiah tentunya kita akan berpegang teguh pada aturan maupun ketentuan hukum mengenai pewarisan seperti ketentuan Hukum Perdata (B.W.) khususnya menyangkut Hukum Waris. Menurut Abdulkadir M, Hukum Perdata merupakan segala aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang satu dengan orang yang lain dalam hidup bermasyarakat.³

Munculnya permasalahan-permasalahan dalam hal warisan menyadarkan kita akan betapa pentingnya keberadaan Hukum Waris tersebut bagi masyarakat, untuk pengelolaan dan pengaturan warisan dalam kehidupan masyarakat saat ini. Bila kita lihat Hukum Waris pada intinya adalah sebuah aturan yang mengatur perpindahan kekayaan orang yang meninggal kepada satu atau beberapa orang lain yang berhak terhadap suatu warisan yang ditinggalkan.⁴

Intinya adalah peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari perpindahan kekayaan si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik dalam hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga atau pihak lainnya, menurut Effendi Perangin: Hal ini merupakan sebuah konsekuensi saat seorang pewaris meninggal pernyataan kehendak si pewaris mengenai apa yang dikehendaki agar terjadi dunia biasanya ia meninggalkan sebuah *Testamen* atau wasiat yaitu suatu dengan hartanya sesudah ia meninggal dunia. Bagi pewaris mereka memiliki hak untuk menerima maupun melakukan penolakan terhadap warisan yang akan diterima. Penolakan maupun penerimaan, terhadap warisan yang akan diterima akan lebih baik lagi bila dilakukan menurut aturan hukum.⁵

Demikian juga terhadap adanya perkawinan, memiliki konsekuensi akan munculnya hak waris dari para keturunannya. Warisan merupakan konsekuensi logis dari suatu kehidupan termasuk didalamnya karena adanya

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Drs. Tommy M. R. Kumampung, SH, MH; Dr. Deasy Soeikromo, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711369

³ Abdulkadir M. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2014. hal. 2

⁴ *Ibid.* hal. 5

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Waris, ed-6*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 56.

perkawinan. Warisan selalu ada dalam proses hidup bermasyarakat, untuk itu penataan hukum terhadap berbagai hal mengenai warisan sangatlah penting untuk diperhatikan.

Hukum Warislah yang akan mengatur dan menata berbagai aspek yang penting mengenai pewarisan suatu harta kekayaan pada masyarakat. Hukum Waris pada intinya merupakan peraturan yang mengatur tentang perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lain. Intinya adalah peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaan yang berwujud: perpindahan kekayaan si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik dalam hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga.⁶

Pewaris merupakan orang yang meninggalkan dunia dengan meninggalkan harta kekayaan. Sedang ahli waris yaitu mereka-mereka yang menggantikan kedudukan si pewaris dalam bidang Hukum Kekayaan, karena meninggalnya pewaris. Sedangkan warisannya itu kekayaan yang berupa sejumlah aktiva dan pasiva si pewaris yang berpindah kepada para ahli warisnya.⁷

Bila dilihat aktiva dan pasiva yang menjadi milik bersama beberapa orang ahli waris disebut *boedel*. Pewaris dapat terjadi karena ditunjuk oleh undang-undang - disebut pewarisan *ab-intestato* dan para ahli warisnya disebut ahli waris *ab-intestaat* - atau berdasarkan kehendak si pewaris atau testamen - disebut pewarisan *ad-testamento* dan para ahli warisnya disebut ahli waris *testamentair*.⁸

Sebelumnya dinyatakan bahwa Hukum Waris merupakan peraturan-peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Batasan tersebut mencanangkan suatu asas dalam Hukum Waris, bahwa yang berpindah di dalam pewarisan adalah kekayaan si pewaris.⁹

Demikian juga terhadap perolehan hak atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari

pemilik, kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA (UUPA). Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang telah mewasiatkan. Menurut Pasal 1023 *Burgerlijk Wetboek*, para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* ataupun menolak warisan tersebut.

Jatuhnya tanah kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya. Namun, sampai saat ini, untuk memperoleh surat keterangan waris, hukum yang berlaku bagi WNI masih berbeda-beda, hal ini tentunya akan memunculkan masalah tersendiri bagi para ahli waris. Di samping itu permasalahan lainnya seperti munculnya gugatan pihak lain yang mengklaim bahwa dialah yang memiliki hak terhadap tanah hak milik tersebut sedangkan pewaris dianggap tidak berhak terhadap tanah hak milik yang diwariskan tersebut. Uraian sebelumnya memberi gambaran bahwa hal ini menjadi menarik untuk dikaji secara ilmiah, terutama menyangkut aturan-aturan hukum yang menjadi dasar pijakan terhadap hak atas tanah hak milik melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek* untuk dituangkan dalam bentuk karya ilmiah yaitu skripsi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah aturan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek*?
2. Hambatan-hambatan apakah yang muncul dalam penerapan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek* ?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Pada penelitian ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam

⁶*Ibid.* hal. 65

⁷*Ibid.* hal. 50

⁸*Ibid.* hal. 60.

⁹*Ibid.* hal. 42

peraturan perundang-undangan ke bahan hukum yang digolongkan sebagai data premier, sekunder dan tersier. Bahan-bahan hukum yang menjadi bahan hukum primer adalah *Burgerlijk Wetboek*, serta peraturan-peraturan yang berlaku. Bahan sekunder yang digunakan adalah berupa beberapa literatur tentang hak-hak atas tanah menurut pewarisan dan berbagai literatur lainnya sebagai referensi. Sedangkan bahan hukum tersier yaitu kamus umum dan kamus hukum.

PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Menurut *Burgerlijk Wetboek*

Asas Hukum Waris Mengenai Diri Ahli Waris. Asas yang terdapat dalam Pasal 836 dan Pasal 899 : Asas pokok berikutnya dimuat dalam Pasal 836 dan 899 BW. Menurut Pasal tersebut orang yang bertindak sebagai ahli waris, harus ada (sudah lahir) pada saat terbukanya warisan. Asas tersebut selanjutnya harus ditafsirkan bahwa orang yang akan mewaris selain daripada ia telah ada (telah lahir), ia pun harus masih ada (masih hidup) pada saat matinya pewaris. Karenanya saat kematian dan kelahiran seseorang sangat penting dan dapat bersifat sangat menentukan.

Di samping itu saat meninggalnya pewaris mempunyai pengaruh yang penting sekali berhubung dengan adanya ketentuan (Pasal 1083), bahwa tiap ahli waris, setelah diadakan pembagian dan pemecahan warisan dianggap menerima langsung pada saat pewaris mati. Jadi di sini ada dikenal tindakan hukum yang berlaku surut (*terugwerkende kracht*). Ketentuan yang demikian itu berlaku pula bagi pembeli barang warisan menurut Pasal 1076 *Burgerlijk Wetboek*.

Adanya kemungkinan bahwa orang ragu-ragu akan saat tepatnya kematian seseorang, bahkan saat kematian beberapa orang yang mestinya saling mewaris, maka pembuat undang-undang demi kepastian hukum mencantumkan Pasal 831 *Burgerlijk Wetboek*. yang isinya : “apabila beberapa orang, antara mana yang satu adalah menjadi waris yang lain, karena satu malapetaka yang sama, atau pada suatu hari, telah menemui ajalnya, dengan tak dapat diketahui, siapakah kiranya yang mati terlebih dahulu, maka dianggaplah mereka telah meninggal dunia pada detik saat yang

sama dan berpindahan warisan dari yang satu kepada yang lain tidaklah berlangsung karenanya”.¹⁰

Ketentuan pewarisan *testementair terdapat* pada Pasal 894 *Burgerlijk Wetboek*, data yang dimaksud dengan “beberapa orang antara mana yang satu adalah menjadi waris yang lain”, adalah misalnya : antara ayah dengan anak-anak. Kalau ayah mati maka anak-anak adalah ahli warisnya dan demikian pula sebaliknya, kalau anak meninggal dengan tidak meninggalkan isteri dan keturunan, maka ayah adalah ahli waris anaknya. Suami isteri adalah juga termasuk kelompok tersebut di atas; dalam keadaan tertentu bisa juga terjadi antara dua orang saudara.

Pasal 831 *Burgerlijk Wetboek* merupakan penjabaran lebih lanjut dari asas yang tersimpul dalam Pasal 836 *Burgerlijk Wetboek*. Para sarjana berpendapat bahwa ketentuan Pasal 831 *Burgerlijk Wetboek* dapat diperluas penggunaannya sehingga meliputi peristiwa-peristiwa lain di mana terdapat keragu-raguan siapa di antara 2 orang yang meninggal lebih dahulu.

Terhadap asas ini terdapat perkecualian juga. Perkecualian tersebut diadakan sehubungan dengan adanya ketentuan dari Pasal 2 *Burgerlijk Wetboek* yang menetapkan : “anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendakinya”. Jadi seorang anak yang ada dalam kandungan, walaupun ia belum lahir – jadi belum “ada” – dapat mewaris dari pewaris, karena dalam hal demikian hukum membuat *fictie* seakan-akan anak tersebut sudah dilahirkan. Pasal 2 *Burgerlijk Wetboek* tersebut diulangi lagi (ditegaskan kembali) dalam Pasal 836 *Burgerlijk Wetboek* suatu penegasan yang menurut para sarjana sebenarnya tidak perlu.¹¹

Kelahiran seorang anak merupakan sebuah peristiwa hukum yang menimbulkan banyak akibat hukum, antara lain dari peristiwa kelahiran dapat menimbulkan hubungan waris, hubungan keluarga, hubungan perwalian dan hubungan-hubungan lainnya yang berkaitan

¹⁰Ali Afandi, “*Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*”, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hal. 34.

¹¹J. Satrio, *Hukum Waris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 27.

dengan lahirnya subjek hukum baru ke dunia dengan segala status dan kedudukannya di mata hukum. Dalam hukum waris, kelahiran anak merupakan peristiwa hadirnya ahli waris yang akan menduduki peringkat tertinggi dalam pewarisan. Menurut hukum keluarga, kelahiran seorang anak akan menjadi awal dari timbulnya hak dan kewajiban *alimentasi* orangtua kepada anaknya. Sedangkan dalam hal perwalian, akan timbul hak dan kewajiban pada saat orang tua si anak tidak sanggup memikul tanggungjawab terhadap anaknya.

B. Hambatan-hambatan Dalam Penerapan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Menurut *Burgerlijk Wetboek*

Penerapan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek* perlu dicermati dengan baik. Hal ini karena penerapan hukum hak atas tanah memiliki konsekuensi adanya pemilikan terhadap hak atas tanah yang diwariskan oleh pewaris kepada ahli waris melalui mekanisme hukum yang benar. Di sisi lain hambatan-hambatan dalam penerapan hukum hak atas tanah, timbul karena kurang pahaman masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku, sehingga dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mengajukan gugatan dengan dasar bahwa merekalah seharusnya pemilik yang sah.

Sebenarnya secara hukum, hak milik adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Hal tersebut ditegaskan oleh R. Subekti, bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, yaitu bahwa *eigendom* (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.¹²

Hal ini juga diatur melalui Pasal 1471 *Burgerlijk Wetboek*, yang mengatur mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual, artinya: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar

kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris (Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek*):

Pasal 833 ayat (1) Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 832 ayat (1) Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Irma Devita Purnamasari, dalam bukunya yang berjudul *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris* (hal.176-177), sebagaimana kami sarikan, mengatakan jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Notaris pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.¹³

Didalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 *Burgerlijk Wetboek* di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa "jual beli" tersebut,

¹²Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXX, Intermasa, Jakarta, 2002, hal. 14.

¹³Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, hal. 176-177.

yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.¹⁴

Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*, yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain :¹⁵

1. Hak milik.
2. Hak guna usaha.
3. Hak guna bangunan.
4. Hak pakai.
5. Hak sewa.
6. Hak membuka tanah.
7. Hak memungut hasil hutan.
8. Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu :
 - a. Hak gadai.
 - b. Hak usaha bagi hasil.
 - c. Hak menumpang.
 - d. Hak sewa tanah pertanian.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih

menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
2. *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad* 1834 Nomor 27.
3. Hukum adat.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah/disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Pewarisan merupakan suatu tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris.¹⁶

Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.

Didalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

¹⁴ Hukumonline. 2013. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>. Diakses 8 Juni 2016.

¹⁵ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 2000, hal 78.

¹⁶ Anastasia Sihombing. 2015. *Peralihan Hak Atas Tanah*. <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>. Diakses 8 Juni 2016.

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

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu :¹⁷

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 ayat (2) UUPA) yang meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 - c. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah

beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 *Burgerlijk Wetboek*, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Menurut Pasal 1666 *Burgerlijk Wetboek*, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat-syarat sahnya pemberian hibah, antara lain :¹⁸

1. Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.
2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Loc.Cit*, hal. 40.

¹⁸ *Ibid*, hal. 90.

3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan.
4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta - merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Pasal 1684 *Burgerlijk Wetboek* dinyatakan bahwa penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 *Burgerlijk Wetboek* ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orangtua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orangtua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang - orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.¹⁹

Menurut Pasal 1672 *Burgerlijk Wetboek*, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak. Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah

pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.²⁰

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Aturan hukum hak atas tanah melalui pewarisan, mengacu pada aturan Pasal 831 *Burgerlijk Wetboek* yang kemudian dijabarkan pada 894 *Burgerlijk Wetboek* bahwa, data yang dimaksud dengan beberapa orang antara mana yang satu adalah menjadi waris yang lain, adalah misalnya: antara ayah dengan anak-anak. Kalau ayah mati maka anak-anak adalah ahli warisnya dan demikian pula sebaliknya, kalau anak meninggal dengan tidak meninggalkan isteri dan keturunan, maka ayah adalah ahli waris anaknya.
2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan hukum hak atas tanah melalui pewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek*, karena didasari kekurang pahaman masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku, sehingga dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mengajukan gugatan dengan dasar bahwa merekalah seharusnya pemilik yang sah. Sebenarnya secara hukum, hak milik merupakan hak yang paling sempurna atas suatu benda. Undang-undang menjamin hak seorang anak sejak ia masih berada dalam kandungan, hal ini menunjukkan bahwa hukum telah memandang bayi di dalam kandungan sebagai subyek hukum yang memiliki hak-hak keperdataan.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak pewaris maupun ahli warisnya hak atas tanah hak milik, memahami bahwa secara hukum hak milik adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda, sehingga pewaris yang sah dan atau orang yang mempunyai hak

¹⁹ Salim HS, *Loc.Cit*, hal. 56.

²⁰ Ida Novianti, Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Parate Eksekusi & Permasalahannya, Disampaikan Dalam Seminar "Pelaksanaan Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) dan Permasalahannya Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Kredit, 22 Maret 2010 di Hotel Bumikarsa Bidara.

milik terhadap suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu seperti menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak benda tersebut, asal saja ia tidak melanggar undang-undang maupun hak orang lain.

2. Dalam hal jual beli tanah warisan, pihak pembeli sebaiknya memastikan terlebih dahulu bahwa penjual tanah adalah pemilik tanah yang dijual, karena secara hukum "jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain (Pasal 1471 *Burgerlijk Wetboek*)". Dan apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Andy Hartanto, *Hukum Waris, Kedudukan dan Hak Waris Anak Luar Kain Menurut "Burgerlijk Wetboek" Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015.
- A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konvensi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1985.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, Cet. 1*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Cet. III, Mandar Maju, Bandung, 2001.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 2000.
- Effendi Perangin, *Hukum Waris*, ed-6, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- E.M. Meyers, H.F.AA Vollmar, Jac Kalma, *Privaatrecht, handleiding by de studie van het Nederlands Privaatrecht*, Cetakan ketiga.
- H.F.A Vollmar, *Inleiding tot de Studie van het Nederlands Burgerlijk Recht, Cet. 1V*, Tjeenk Sillink, 1955.
- H. Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005.
- Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Hak-hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan*, CV. Karya Gemilang, Jakarta, 2009.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002.
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*.
- J. Satrio, *Hukum Waris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- _____, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Oemar Salim, *Dasar-dasar Hukum Wars di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bhrotara, Jakarta, 1996.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Soedharyo Soimin, *Status Dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. XXX*, Intermedia, Jakarta, 2002.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Cet. 1*, Liberty, Yogyakarta, 1986.

Tamakiran, *Asas-asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum, Cet. 1*, Pioner Jaya, Jakarta, 1987.

Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Huku Perdata di Indonesia, Cet. Pertama*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2006

Sumber Lain :

Anastasia Sihombing. 2015. *Peralihan Hak Atas Tanah*.

<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>. Diakses 8 Juni 2016.

Ida Novianti, Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Parate Eksekusi & Permasalahannya, Disampaikan Dalam Seminar “Pelaksanaan Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) dan Permasalahannya Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Kredit, 22 Maret 2010 di Hotel Bumikarsa Bidara.

Patuhorangindonesia.blogspot.co.id. 2014. *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*.

<http://patuhorangindonesia.blogspot.co.id/2014/07/peralihan-hak-milik-atas-tanah-karena.html>. Diakses 8 Juni 2016.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

R. Soebekti, Kaitan Undang-undang Perkawinan Dengan Penyusunan Hukum Waris, Kertas Kerja pada Simposium Hukum Waris Nasional, Diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 10-12 Februari 1983.

Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69 tanggal 20 Desember 1969. Lihat juga A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pembuat Akta Tanah, Cetakan VI*, Alumni, Bandung, 1990, hal. 56.

Hukumonline. 2013. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>. Diakses 8 Juni 2016.

Radityowisnu.blogspot.co.id 2011. *Hukum Keluarga dan Waris*.

<http://radityowisnu.blogspot.co.id/2011/01/hukum-keluarga-dan-waris.html?m=1>. Diakses 1 Februari 2017

Notariatundip2011.blogspot.com 2012. *Artikel Legitime Portie*.

<http://notariatundip2011.blogspot.co.id/2011/11/artikel-legitime-portie-h-waris-bw.html?m=1>