



IMPLIKASI HUKUM DARI TIDAK DIMASUKKANNYA SALAH SATU AHLI WARIS DALAM SURAT KETERANGAN AHLI WARIS DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Marwiyah^a

^a Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi, Indonesia

Abstrak

Setelah pewaris meninggal dunia, hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berpindah ke ahli waris. Namun, secara administrasi, ahli waris harus mendaftarkan pewarisan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk mengubah nama pemegang hak dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Surat Keterangan Ahli Waris sangat penting untuk pendaftaran tanah hasil pewarisan. Namun, hukum yang berlaku bagi WNI masih berbeda saat memperoleh Surat Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris adalah syarat utama untuk mencatat peralihan hak tanah dari pewaris ke ahli waris. Tindakan ahli waris yang tidak memasukkan ahli waris lain kedalam Surat Keterangan Ahli Waris merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) serta pendaftaran pewarisan hak atas tanah yang salah satu ahli waris tidak dimasukkan kedalam Surat Keterangan Ahli Waris maka pendaftaran pewarisannya dapat dibatalkan. dalam peristiwa ini harus ada upaya salah satu pihak untuk meminta pembatalan tersebut. Namun, bilamana ahli waris yang tidak dimasukkan kedalam Surat Keterangan Ahli Waris tersebut tidak keberatan dan dapat menerimanya maka pendaftaran pewarisan itu dapat dilangsungkan

Kata Kunci: Hukum; Ahli Waris; Hak Atas Tanah

Abstract

*After the heir dies, the rights to the land or ownership of the apartment unit are transferred to the heirs. However, administratively, the heir must register the inheritance with the local Regency or City Land Office to change the name of the right holder from being in the name of the heir to being in the name of the heir. A Certificate of Heirship is essential for registering land resulting from inheritance. However, the laws that apply to Indonesian citizens are still different when obtaining a Certificate of Heirship. A Certificate of Heirship is the main requirement for recording the transfer of land rights from heir to heir. The action of an heir who does not include other heirs in the Certificate of Heirs is a legal act (*onrechtmatige daad*) and the registration of heirs to land rights where one of the heirs is not included in the Certificate of Heirs means the heir registration can be cancelled. In this event, one of the parties must make an effort to request the cancellation. However, if the heirs who are not included in the Certificate of Heirs disagree and can accept the registration then the inheritance can be carried out directly.*

Keywords: Law; Heir; Land Rights

Penulis : ^a marwiyahshmkn@gmail.com

LATAR BELAKANG

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah oleh seseorang, khususnya yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain¹. Yang dimaksudkan disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Perpindahan hak tersebut perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah.

Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dengan melihat ketentuan dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah sangat penting. Sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut Sertipikat yang nantinya memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan karena sertipikat ini memberikan jaminan kepastian hukum, dan berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, jika terjadi persengketaan terhadap tanah.²

Menurut Urip Santoso, Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan dari pemegang hak sebagai pewaris kepada ahli waris secara yuridis terjadi sejak pewaris meninggal dunia, namun secara administrasi ahli waris mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan pewarisan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris.³

Dengan jatuhnya tanah kepada 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 waris⁴. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka Surat Keterangan Ahli Waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya. Namun sampai saat ini, untuk memperoleh Surat Keterangan Ahli Waris, hukum yang berlaku bagi WNI masih berbeda-beda⁵.

¹ Rachmah Hidayati, *Pendaftaran Tanah Warisan Yang Sudah Terbagi Kepada Salah Seorang Ahli Waris*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2010, h. 5

² Patricia Yuno Wastri K. Op.cit, h. 2.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, edisi 1, cet. ke 1, Kencana, Jakarta, 2010 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), h. 403.

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 102

⁵ *Ibid*

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan sesuai dengan Pasal 25, Surat Keterangan Warisan itu merupakan suatu keharusan. Hanya saja⁶.... siapa yang berhak menerbitkan Surat Keterangan Kewarisan tersebut belum ada petunjuk baru, berarti masih dipergunakan Edaran dari Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969 nomor DPT/12/63/69 yang menyatakan masih berlakunya penggolongan di Indonesia⁷ maka : Golongan keturunan Eropa, Surat Keterangan Waris dibuatkan oleh Notaris. Golongan Penduduk Asli/Pribumi, Surat Keterangan Waris oleh para ahli waris, disaksikan oleh Lurah diketahui oleh Camat. Golongan keturunan Tionghoa oleh Notaris. Golongan keturunan Timur Asing lainnya (seperti India dan Arab) surat keterangan waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Banyak kasus pertanahan muncul berkaitan dengan pewarisan khususnya proses pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris yang tidak sesuai dengan kebenarannya, misalnya pemalsuan Surat Keterangan Ahli Waris yang dipalsukan oleh para ahli waris itu sendiri atau tidak dimasukkan salah satu dari ahli waris sebagai ahli waris. Masalah ini menjadi perkara pidana yang ternyata Surat Keterangan Ahli waris terbukti palsu. Demikian pula dari sisi kebenarannya, Surat Keterangan Ahli Waris masih dipertanyakan otentitasnya. Seringkali apa yang tertulis dalam Surat Keterangan Ahli Waris berbeda dengan kenyataan sebenarnya, seperti : tidak seluruh ahli waris tercantum dalam Surat keterangan Ahli Waris, bahkan ahli waris tidak menandatangani di hadapan Lurah/Kepala Desa dan Camat yang bersangkutan.

Apabila dicermati format Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh ahli waris yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan dibenarkan serta dikuatkan oleh Camat ini tidak memiliki standart yang baku, bentuknya bermacam-macam, data yang terdapat dalam keterangan waris kurang akurat, tidak terdapat data yang berkaitan dengan wasiat. Padahal wasiat adalah hal yang umum ada di masyarakat. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : bagaimanakah kedudukan Surat Keterangan Ahli Waris jika salah satu ahli waris tidak dimasukkan sebagai ahli waris ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) dan konseptual. Pendekatan perundang-undangan melibatkan penelusuran berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang ditangani, sementara pendekatan konseptual bersifat normatif dan melibatkan penulisan dengan menelusuri pandangan para sarjana hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum terkait permasalahan yang dibahas. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dan agraria) dan bahan hukum sekunder (pendapat para sarjana hukum dalam buku, literatur, dan tulisan yang diterbitkan). Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui inventarisasi hukum positif dan penelusuran kepustakaan. Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan data kepustakaan sesuai dengan pendekatan masalah untuk menghasilkan gambaran yang sebenarnya mengenai pokok permasalahan penulisan. Selain itu, digunakan pula analisis dengan menggunakan penafsiran atau interpretasi dalam

⁶ *Ibid*

⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP No. 37 Tahun 1998, cet. keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009, h. 142.*

penelitian ini. Analisis bahan hukum bertujuan untuk memberikan penjelasan yang sistematis tentang peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dan untuk menemukan apakah ada penemuan hukum baru atau penyimpangan hukum. Setelah semua bahan hukum diorganisasi, diklasifikasi, dan dianalisis, diharapkan permasalahan dalam penelitian ini dapat dikaji dan dipecahkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Unsur-unsur Adanya Pewarisan Hak Atas Tanah

Ketentuan hukum tanah yang mengatur hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya⁸, salah satunya mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain. Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki⁹. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai pihak¹⁰.

Tentang hak-hak yang diberikan Pemerintah kepada warga negara Indonesia (penduduk), dalam UUPA telah ditentukan yaitu : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha (Perkebunan, peternakan, tambak-tambak perikanan dengan areal yang luas), Hak Pakai, Hak Penguasaan/Pengelolaan dan lain sebagainya¹¹. Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu¹².

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, (misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan¹³.

Ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “ atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum¹⁴.

⁸ Agus Sekarmadji, *Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah, Materi Kuliah Agraria*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya 26 Oktober 2010

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ G.Kartasapoetra et al, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, cetakan kedua, Rineka Cipta, Bandung, 1991, h. 133-134

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010 (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), h. 82

¹³ *Ibid*

¹⁴ *Ibid*

Macam-macam hak atas tanah termuat dalam Pasal 16, Pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, LNRI Tahun 1996 No. 58-TLNRI No. 3643¹⁵.

Hak-hak Atas Tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) dijabarkan dalam Pasal 16 UUPA yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sedangkan hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan pada Pasal 53 UUPA yaitu : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian; Salah satu sifat dari hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bentuk peralihannya ada 2 (dua) macam yaitu :

1. Beralih yaitu terjadinya peralihan hak karena adanya peristiwa hukum, tidak ada niat, maksud dan lain-lainnya¹⁶ artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena peristiwa hukum seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang dipunyai pewaris kepada ahli warisnya.

2.

Dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah maka secara yuridis hak atas tanah berpindah kepada ahli waris, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi sebagai subyek hak atas tanah yang diwariskan. Selanjutnya kewajiban dari ahli waris adalah mendaftarkan pewarisan tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyertakan dokumen-dokumen pendukung untuk pendaftaran peralihan haknya, seperti surat kematian pewaris, surat keterangan ahli waris, sertipikat asli hak atas tanah serta bukti identitas para ahli waris. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan ini tidak perlu dibuatkan akta PPAT.

Pendaftaran pewarisan ini dimaksudkan untuk dicatat dalam Buku Tanah dan mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat dari pewaris kepada ahli waris.

3. Dialihkan yaitu terjadinya peralihan hak karena adanya perbuatan hukum, ada unsur: niat, maksud dan kesengajaan¹⁷ artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Sedangkan peralihan hak karena perbuatan hukum yang lain yaitu : petama karena lelang yang harus dibuktikan dengan Berita Acara atau risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang. Yang kedua Hibah Wasiat artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak

¹⁵ *Ibid*, h. 82-83.

¹⁶ Eman Ramelan, *Materi Kuliah Hukum Agraria*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya 5 Oktober 2010

¹⁷ *Ibid*

lain¹⁸. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia¹⁹. Pemberian hibah wasiat dilakukan oleh pemberi hibah dengan cara penulisan bahwa akan diberikan suatu hibah kepada seseorang, jika pemberi hibah meninggal dunia. Dalam prakteknya supaya penerima hibah wasiat bisa melaksanakan balik nama pada Kantor Pertanahan setempat, maka surat/akta wasiat (dibawah tangan maupun secara notariil) tersebut harus dibuatkan Surat Keterangan Waris, untuk dasar permohonan pendaftaran artinya peralihan haknya dibuktikan dengan surat/akta wasiat yang dibuat dibawah tangan atau dibuat secara notariil dan Surat Keterangan Waris. Bilamana penerima hibah wasiat bukan ahli waris dari pemberi hibah wasiat dan penerima hibah wasiat tersebut berkehendak melakukan peralihan haknya maka permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat harus dibuatkan Akta Persetujuan dari para ahli waris pemberi hibah wasiat secara Notariil, artinya peralihan haknya dibuktikan dengan surat/akta wasiat yang dibuat dibawah tangan atau dibuat secara notariil dan Akta Persetujuan dari para ahli waris pemberi hibah wasiat.

Pemindahan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), hibah wasiat dan lelang wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dari pemegang hak yang lama menjadi atas nama pemegang hak yang baru.

Persoalan waris, maka tidak terlepas dari 3 (tiga) unsur pokok dalam pewarisan yaitu: adanya harta peninggalan atau kekayaan pewaris yang disebut warisan, adanya pewaris yaitu orang yang menguasai atau memiliki harta warisan. dan adanya ahli waris yaitu orang yang menerima pengalihan atau penerusan atau pembagian harta waris. Terkait dengan warisan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli waris yang berupa hak atas tanah maka dapat diuraikan dibawah ini macam-macam hak atas tanah yang dapat beralih (diwariskan) kepada pihak lain adalah :

1. Hak Milik.
Hak milik ini dapat diwariskan, dasar hukumnya adalah Pasal 20 Ayat (2) UUPA yaitu "hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".
2. Hak Guna Usaha
Hak Guna Usaha dapat diwariskan yang tercantum dalam Pasal 28 Ayat (2) UUPA yaitu "Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain", dan ditegaskan lagi dalam Pasal 16 Ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu "Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara pewarisan".
3. Hak Guna Bangunan.
Hak Guna Bangunan dapat diwariskan tercantum dalam Pasal 35 Ayat (3) UUPA yaitu "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan alihkan kepada pihak lain, serta ditegaskan lagi dalam Pasal 34 Ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu "Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena pewarisan".

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, cetakan kedua belas (edisi revisi), Djembatan, Jakarta, 2008, h. 330

¹⁹ *Ibid*

Dalam hal peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan Pasal 34 Ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sedangkan peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik juga harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan Pasal 34 Ayat (8) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

4. Hak Pakai.

Hak Pakai dapat diwariskan tercantum dalam Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu "Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain, didalam Ayat (3) huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa peralihan Hak Pakai karena "Pewarisan". Peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dengan izin dari pejabat yang berwenang Pasal 54 Ayat (9) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Begitu juga jika Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan Pasal 54 Ayat (10) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dengan cara pewarisan, ketentuan ini termuat dalam Pasal 10 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa :

- (1) 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.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Tidak semua hak atas tanah dapat diwariskan dari 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 Sosial²⁰ (penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan. Menurut Hukum Perdata jika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya yaitu siapa yang termasuk ahli warisnya, berapa bagian masing-masing ahli waris dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris pewaris yang bersangkutan, bukan diatur oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan

²⁰ Urip Santoso I, Op.cit, h. 401-402

mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris²¹

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai syarat sahnya pewarisan, dalam rangka kepentingan pendaftaran peralihan haknya yaitu :

1. Syarat Materiil

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek pewarisan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Jika Obyek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- b. Jika Obyek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- c. Jika Obyek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- d. Jika Obyek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

Kalau seseorang yang warga negara Indonesia mendapatkan warisan berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan, kemudian menjadi warga negara asing, maka dalam waktu satu tahun sejak seseorang tersebut melepaskan kewarganegaraan Indonesiannya wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan²². Jika dalam waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara²³.

2. 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 Ahli Waris.²⁴

Dengan berbekal Surat Keterangan Ahli Waris tersebut, maka dapat dilakukan pendaftaran atas nama semua ahli waris, atau jika diantara ahli waris ada perdamaian maka harus dibuatkan akta pemisahan harta warisan, oleh PPAT²⁵. Dan demikian juga jika sertipikat tersebut sudah atas nama para ahli waris dan kemudian diletakkan diatas nama seseorang, maka harus dibuatkan akta PPAT.²⁶

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan secara yuridis terjadi sejak pewaris meninggal dunia. Namun secara

²¹ Boedi Harsono, Op.cit, h. 329

²² Urip Santoso I. Op.cit, h. 402-403

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*

²⁵ AP. Parlindungan, Op.cit, h. 143

²⁶ *Ibid*

administrasi ahli waris mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan pewarisan tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Maksud pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tersebut dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi tertibnya administrasi pertanahan agar data fisik dan data yuridis yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.²⁷

Berdasarkan ketentuan 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, prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak yang berasal dari waris.
Pemohon sebagai ahli waris/kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan membawa persyaratan sebagai berikut ;
 - a. Sertipikat Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau jika tanah tersebut belum terdaftar bukti kepemilikannya petuk pajak bumi, pajak hasil bumi, verponding Indonesia, Kutipan letter C ;
 - b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang ;
 - c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
 1. Wasiat dari pewaris, atau
 2. Putusan pengadilan, atau
 3. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau
 4. - Bagi warga negara Indonesia Penduduk Asli :
Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
 - Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa ;
Akta Keterangan Hak Mewaris dari Notaris.
 - Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya ;
Surat Keterangan Ahli Waris dibuat Balai Harta Peninggalan.

Berdasarkan Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969 No. DPT/12/63/69, yang berhak menerbitkan surat keterangan kewarisan didasarkan pada penggolongan penduduk Indonesia, yaitu²⁸ :

²⁷ Urip Santoso I, op.cit, h. 403

²⁸ *Ibid*, h. 404

- a. Untuk golongan penduduk Eropa, Surat Keterangan Kewarisan dibuat oleh Notaris.²⁹
- b. Untuk golongan Penduduk Asli (Bumi Putera) Surat Keterangan Kewarisan disaksikan oleh Lurah dan diketahui Camat (kini dibuat oleh para ahli waris dan disahkan oleh Kepala Desa atau Lurah dan diketahui oleh Camat).³⁰
- c. Untuk golongan penduduk Timur Asing Cina, Surat Keterangan Kewarisan dibuat oleh Notaris.³¹
- d. Untuk golongan penduduk Timur Asing lain, Surat Keterangan Kewarisan dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.³²

Keempat golongan diatas dapat juga diganti dengan keputusan Pengadilan Negeri.³³

- d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
- e. Bukti identitas ahli waris.

Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau akta pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan pendaftaran peralihan hak.³⁴ Akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dengan akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta Notaris.³⁵

Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai dengan akta pembagian waris.³⁶

Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada satu orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.³⁷

2. Pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka dokumen dan syarat yang harus dipenuhi oleh Penerima Hibah/kuasanya adalah :
 - a. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau jika hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar

²⁹ *Ibid*

³⁰ *Ibid*

³¹ *Ibid*

³² *Ibid*

³³ A.P. Parlindungan, Op.cit, h. 143

³⁴ Urip Santoso I, Op.cit, h. 405

³⁵ *Ibid*

³⁶ *Ibid*

³⁷ *Ibid*, h. 405-406

- maka bukti pemilikannya petuk pajak bumi, pajak hasil bumi, verponding Indonesia, Kutipan letter C.
- b. Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang ;
 - c.
 1. Putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukkan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagaimana telah dihibah wasiatkan kepada pemohon.
 2. Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada Pelaksana Hibah Wasiat tersebut, atau
 3. Akta pembagian waris yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon.
 - d. Surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah.
 - e. Bukti identitas penerima hibah.
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika hak atas tanah tersebut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) melebihi batas minimum Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) di tiap-tiap daerah berbeda-beda.

Pemberian hibah wasiat tersebut harus dilakukan pada waktu pemberi hibah masih hidup dan hibah wasiat itu baru berlaku dan bisa dilaksanakan pada saat pemberi hibah meninggal dunia. Pada dasarnya hibah wasiat sama dengan hibah biasa, selama pemberi hibah wasiat masih hidup maka apa yang diwasiatkan itu masih dapat dicabut/ditarik kembali.

Dalam prakteknya peralihan hak atas tanah yang berasal dari hibah wasiat harus dibuatkan Surat Keterangan Waris secara notariil, yang didalamnya memuat isi wasiat tersebut. Jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris dan penerimaan hibah wasiat sebagai harta bersama.³⁸

2. Akibat Hukum Terhadap Pendaftaran Pewarisan Yang Salah Satu Ahli Waris Tidak Dimasukkan Sebagai Ahli Waris.

Pengertian pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa :

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus , berkesinambungan dan teratur, meliputi ; pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-

³⁸ *Ibid.* h. 407

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah tersebut pada dasarnya merupakan kewajiban Pemerintah yang telah diatur sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu baik dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Tujuan pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, selain itu pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk: Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan and Agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Penyajian data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Seksi Tata Usaha Pendaftaran Tanah, yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas :

- a. Peta pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah;
- b. Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran;
- c. Surat ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran;
- d. Buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;
- e. Daftar nama, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan, dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Prinsip-prinsip yang dianut dalam pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan :

- a. Asas sederhana maksudnya agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman maksudnya untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau maksudnya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir maksudnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas terbuka maksudnya data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Penerapan asas pendaftaran tanah diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum dari hak-hak atas tanah itu sendiri. Pendaftaran tanah untuk pelaksanaan pengukuran agar hasil yang diperoleh lebih akurat baik data fisik maupun data yuridis atas bidang-bidang tanah yang diukur, diperlukan ketelitian yang cermat sehingga penyajian data nantinya diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang-bidang tanah tersebut bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang memerlukan informasi data tanah mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Pendaftaran tanah dilakukan oleh pemegang hak agar pada waktu pendaftarannya tidak ada yang mengganggu gugat.

Manusia dalam mengejar kepentingan-kepentingan hidupnya ada yang didasari oleh iktikad baik dan ada pula yang didasari oleh iktikad buruk, mengenai kepentingan-kepentingan mereka, seringkali mereka yang sebenarnya mempunyai hak dirampas haknya oleh mereka yang tidak berhak. Iktikad baik menurut Pitlo adalah sama dengan kepatutan bahkan kepatutan lebih luas dan abstrak daripada iktikad baik³⁹. Bahkan ia lebih jauh menerangkan bahwa istilah iktikad baik dapat diformulir dengan menurut kepatutan. Kepatutan bukan merupakan pertanyaan tentang hal-hal yang logis dalam penerapan Undang-undang, tetapi keputusan tentang kepatutan adalah merupakan keputusan yang letaknya ada didalam kesusilaan⁴⁰. Keputusan kesusilaan ini bukan dalam arti yang subyektif tetapi kesusilaan dalam pandangan obyektif yang dianggap patut oleh masyarakat.

Pada pembahasan penelitian ini apakah ahli waris yang tidak dimasukkan sebagai ahli waris dalam Surat Keterangan Ahli Waris merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pasal 1365 BW telah mengakomodir ketentuan tersebut : bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melanggar Hukum yang merugikannya. Selengkapnya bunyi pasal tersebut:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian.”

Perbuatan melanggar hukum tidak hanya melanggar hukum atau hak orang lain (*subjectief recht*) saja tetapi juga tiap perbuatan yang berlawanan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain⁴¹.

Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum, yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Untuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melanggar Hukum, maka syarat yang perlu dipenuhi adalah:

1. Adanya Perbuatan.

Perbuatan itu dapat bersifat aktif maupun pasif. Aktif berarti seseorang secara aktif berbuat sesuatu, sedangkan pasif dapat diartikan sebagai tidak melakukan perbuatan apa-apa.

³⁹ Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, h. 31

⁴⁰ *Ibid*, h. 27

⁴¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 1980, h. 133

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.

Melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar undang-undang. Pengertian itu merupakan pengertian klasik yang telah lama ditinggalkan, karena sebenarnya perbuatan yang tidak melanggar undang-undang-pun terkadang merugikan. Saat ini istilah Melawan Hukum telah diartikan secara luas, yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tapi juga dapat berupa:

- a. Melanggar hak orang lain.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum ahli waris yang melakukan perbuatan melanggar hukum.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepentingan umum.

3. Adanya Kesalahan.

Kesalahan yang dimaksud adalah faktor yang menghubungkan antara ahli yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan perbuatannya yang melawan hukum itu. Dalam kasus tidak memasukkan salah satu ahli waris kedalam Surat Keterangan Ahli Waris. Dalam hal ini ahli waris yang melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut telah dianggap melanggar hak bagian waris yang seharusnya diterima oleh ahli waris yang tidak dimasukkan sebagai ahli waris yang sah serta menimbulkan kerugian di pihak ahli waris yang dirugikan tersebut. Unsur kesalahan ini berupa kesengajaan.

4. Adanya Kerugian.

Kerugian itu dapat berupa materiil maupun imateriil, yang seandainya Perbuatan Melanggar Hukum itu tidak ada maka kerugian itu tidak akan muncul.

5. Adanya Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas) Antara Perbuatan Melanggar Hukum dan Kerugian.

Hubungan antara Perbuatan Melanggar Hukum dan Kerugian yang ditimbulkannya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu Perbuatan Melanggar Hukum tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satu-satunya alasan munculnya kerugian (*Adequate Veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari ahli waris yang melakukan perbuatan melanggar, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur diatas maka seseorang dapat menuntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melanggar Hukum. Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi orang lain⁴². Kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan adalah tidak mendapat hak bagian waris yang seharusnya diterima.

Terhadap pendaftaran pewarisan hak atas tanah yang salah satu ahli waris tidak dimasukkan kedalam Surat Keterangan Ahli Waris tersebut maka pendaftaran pewarisan dapat dibatalkan, dalam pengertian ini harus ada upaya salah satu pihak untuk meminta pembatalan tersebut. Semua akibat hukum yang lahir sebelum dibatalkannya pendaftaran pewarisan adalah sah menurut hukum. Yang dimaksud dapat dibatalkan adalah suatu perbuatan baru batal setelah putusan hakim yang

⁴² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, cetakan ke II, Bandung, 2005, h. 3

membatalkan perbuatan tersebut, sebelum ada putusan, perbuatan yang bersangkutan tetap berlaku⁴³.

Frasa 'dapat dibatalkan' sangat berbeda maknanya dengan frasa 'batal demi hukum' sebab 'dapat dibatalkan' menyiratkan makna perlunya suatu tindakan aktif untuk membatalkan sesuatu, atau batalnya sesuatu itu terjadi tidak secara otomatis, tidak dengan sendirinya, tetapi harus dimintakan agar sesuatu itu dibatalkan. Kecuali itu, frasa 'dapat dibatalkan' juga berarti bahwa sesuatu yang menjadi pokok persoalan tidak selalu harus dibatalkan, tetapi bila dikehendaki maka sesuatu itu dapat dimintakan pembatalannya. Dengan kata lain, bila sesuatu hal 'dapat dibatalkan' maka bisa terjadi dua kemungkinan: sesuatu itu benar-benar menjadi batal karena dinyatakan pembatalannya akibat adanya permintaan untuk membatalkan, atau sesuatu itu tidak jadi batal karena tidak dimintakan pembatalan sehingga tidak ada pernyataan batal.

Sesuai dengan penelitian ini salah satu dari 2 (dua) kemungkinan diatas sangat mungkin terjadi, manakala pendaftaran pewarisan tersebut ada pihak yang keberatan atau ada pihak yang menyatakan pembatalan maka pendaftaran pewarisannya dapat dibatalkan, namun, bilamana para pihak (para ahli waris) yang tidak dimasukkan kedalam Surat Keterangan Ahli Waris tersebut tidak keberatan dan dapat menerimanya maka pendaftaran pewarisan itu dapat dilangsungkan, serta peralihan haknya dapat dilaksanakan dari pewaris menjadi atas nama ahli waris, meskipun dalam kenyataannya proses pendaftarannya cacat dalam syaratnya yang berakibat dapat berpindah hak tersebut kepada pihak lain.

Para pemegang hak atas tanah harus taat kewajiban dan keharusan untuk mendaftarkan haknya, baik untuk kepentingan masa kini maupun masa yang akan datang (keturunan) jika haknya itu ingin mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Karena didasari oleh keinginan dan kekuasaan yang tidak baik, maka dapat saja merugikan pihak yang sah misalnya pengambilan hak secara tidak sah atas bagian tanah waris sehingga salah satu ahli waris tidak dimasukkan sebagai ahli waris. Pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari pewarisan harus disertai dengan Surat Keterangan Ahli Waris dari pewaris.

Upaya hukum bagi ahli waris yang dirugikan adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat dimana obyek sengketa berada terhadap ahli waris yang lain yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Adapun isi gugatannya adalah minta agar pendaftaran pewarisannya dibatalkan serta gugatan menuntut ganti rugi bagi ahli waris yang melakukan perbuatan melanggar hukum.

PENUTUP

Kesimpulan

Tindakan ahli waris yang tidak memasukkan ahli waris lain kedalam Surat Keterangan Waris merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) serta pendaftaran pewarisan hak atas tanah yang salah satu ahli waris tidak dimasukkan kedalam surat keterangan waris maka pendaftaran pewarisannya dapat dibatalkan. dalam peristiwa ini harus ada upaya salah satu pihak untuk meminta pembatalan tersebut. Namun, bilamana ahli waris yang tidak dimasukkan kedalam surat keterangan waris tersebut tidak keberatan dan dapat menerimanya maka pendaftaran pewarisan itu dapat dilangsungkan, serta peralihan haknya dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Saran

⁴³ M. Mawan dan Jimmy P, *Kamus Hukum dictionary Of Law Complete Edition*, cetakan I, Reality Publisher, Surabaya, 2009, h. 151.

Perlu kiranya penyidik POLRI apabila terjadi perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian di pihak yang tidak dimasukkan sebagai ahli waris didalam Surat Keterangan Waris, tindakan-tindakan hukum baik secara pidana maupun perdata terhadap si pelaku serta pendaftaran pewarisannya dapat dimohonkan pembatalan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris (Dalam Bentuk Akta Keterangan Ahli Waris)*, Cetakan Kesatu, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Afdol, *Kewenangan Pengadilan Agama Berdasarkan UU No. 3 Tahun 2006 dan Legislasi Hukum Islam Di Indonesia*, Airlangga University Press, Cetakan Kedua, Surabaya, 2009.
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Cetakan ke I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Eman, "Prinsip Hukum Ruang Bawah Tanah Untuk Bangunan Gedung Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional", *Disertasi*, Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke II, Bandung, 2005.
- Hidayati, Rachmah, Pendaftaran Tanah Warisan Yang Sudah Terbagi Kepada Salah Seorang Ahli Waris, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2010.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Keduabelas (edisi revisi), Djambatan, Jakarta, 2008.
- Irwan, "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Waris", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2007.
- Kartasapoetra, G. et al, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Cetakan Kedua, Rineka Cipta, Bandung, 1991.
- Kie, Tan Thong , *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Lubis, Yamin dan Lubis, Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah – Edisi Revisi – Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Cet. Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Mawan, M. dan P, Jimmy, *Kamus Hukum dictionary Of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Cetakan I, Surabaya, 2009.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cet. Keempat, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2008.

-----, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Edisi Kelima, Liberty, Yogyakarta, 1979.

Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP No. 37 Tahun 1998*, Cet. Keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Patricia Yuno Wastri K. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan", www.docstoc.com/docs/32295636/paper, 31 Maret 2010.

Patrik, Purwahid, *Asas Iktikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986.

Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

Ramelan, Eman, *Materi Kuliah Hukum Agraria*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya 5 Oktober 2010.

Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Cet. ke 1, Kencana, Jakarta, 2010.

-----, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan ke- 6, Kencana, Jakarta, 2010.

Sekarmadji, Agus, *Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah*, Materi Kuliah Hukum Agraria, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya 26 Oktober 2010.

Sidik, Abdullah, *Hukum Waris Islam dan Perkembangannya di Seluruh Dunia Islam*, Widjya, Jakarta, , 1984.

Soimin, Soedharyo, *Hukum Orang dan Keluarga - Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam Dan, Hukum Adat*, Edisi Revisi, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 1980.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945 dan Perubahannya Susunan Kabinet RI Lengkap (1945 – 2009 + Reshuffle Kabinet Indonesia Bersatu, Cet. 1, Kawan Pustaka, Jakarta, 2004.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4358.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006, Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611.

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006, Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4634.

Undang-undang No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006, Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4674.

Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009, Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5078.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanggal 1 Oktober 1997.