

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai dari bumi disebut tanah. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.¹

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Suatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:²

1. Mengatur hal-hal mengenai penciptaan menjadi suatu hubungan yang kongkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu.
2. Mengatur hal-hal mengenai pembebanan dengan hak-hak lain.
3. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
4. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
5. Mengatur hal-hal mengenai pembuktian.

¹ Urip Susanto, 2010, *Hukum Agraria dan hak-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 73

² *Ibid*, hlm 75

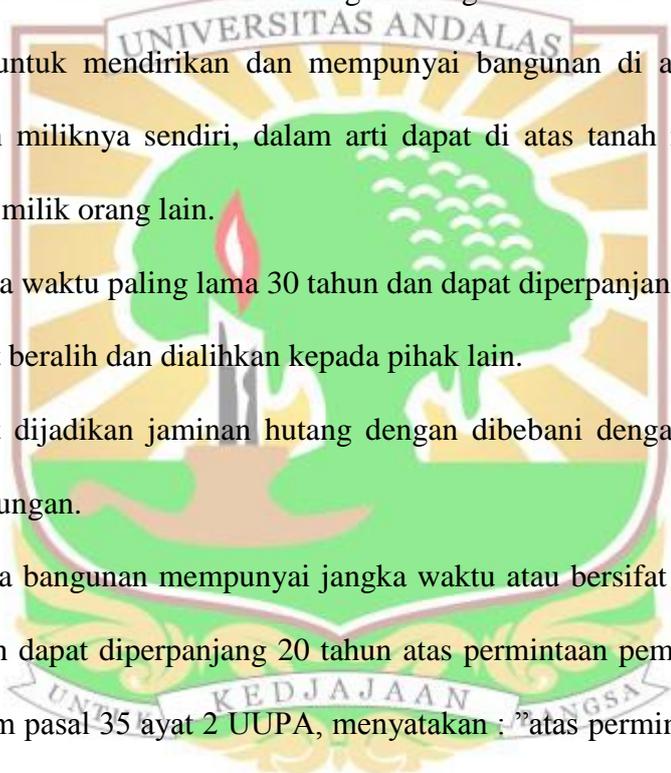
Salah satu hak-hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak atas tanah. Dasar hukum hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 UUPA, menyatakan : ”Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 2 adanya hak macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum”.

Hak atas tanah yang bersumber dari wewenang negara atas tanah dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang-orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.³ Menurut Pasal 16 UUPA, hak atas tanah terbagi atas 7 (tujuh), yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Hutan
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.

³ Samuni Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm 61

Berdasarkan ketentuan di atas yang menjadi salah satu hak atas tanah adalah hak guna bangunan. Hak guna bangunan ini diatur dalam Pasal 35 ayat 1 UUPA, yang menyatakan : "Hak guna bangunan adalah hak untuk mempunyai bangunan atau mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun". Hak guna bangunan ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian maka sifat hak guna bangunan adalah sebagai berikut :⁴

- 
- a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat di atas tanah negara maupun tanah milik orang lain.
 - b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
 - c. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan dibebani hak tanggungan.

Hak guna bangunan mempunyai jangka waktu atau bersifat sementara, hak guna bangunan dapat diperpanjang 20 tahun atas permintaan pemegang hak. Hal ini diatur dalam pasal 35 ayat 2 UUPA, menyatakan : "atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun".

Berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah,

⁴ Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal tentang Tanah, Rumah dan Perizinan*, PT.Suku Buku, Jakarta, hlm 20-21

menyatakan: "Tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah tanah negara, hak pengelolaan dan tanah hak milik". Adapun uraian mengenai terjadinya hak guna bangunan, sebagai berikut :

1. Hak guna bangunan atas tanah negara, dengan rincian :
 - a. Hak guna bangunan yang terjadi atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk.
 - b. Pemberian Hak Guna Bangunan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
 - c. Terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan Pasal 23 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).
 - d. Sebagai bukti kepemilikan diberikan sertipikat hak atas tanah Pasal 23 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).
2. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.
 - a. Hak guna bangunan yang terjadi atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 22 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).
 - b. Pemberian Hak Guna Bangunan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (Pasal 23 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun

1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).

- c. Terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan Pasal 23 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).
- d. Sebagai bukti kepemilikan diberikan sertipikat hak atas tanah Pasal 23 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).

3. Hak guna bangunan atas tanah hak milik.

Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, menyatakan :

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- 4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Tanah yang berstatus hak guna bangunan apabila tidak diperpanjang maka akan mengakibatkan status tanah tersebut berakhir/hapus dan kembali hak tersebut kepada pemegang tanah tersebut. hal ini diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, menyatakan :

- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Hak guna bangunan dapat beralih kepada orang lain. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum yaitu pemegang haknya meninggal dunia atau yang dikenal dengan pewarisan.⁵ Proses pewarisan itu terjadi disebabkan oleh meninggalnya seseorang dengan meninggalnya sejumlah harta kekayaan, baik yang materiil maupun immateriil dengan tidak dibedakan antara barang bergerak dan barang tidak bergerak.

Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang dinamakan pewarisan terjadi hanya karena kematian, oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga unsur-unsur sebagai berikut :

1. Pewaris

Adalah ada seseorang yang meninggal dunia.

2. Ahli waris

Adalah orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia.

3. Harta warisan

⁵ Urip Susanto, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, hlm 398

Adalah ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.⁶

Dengan adanya kematian maka berakhirilah kepemilikan seseorang terhadap tanah dan mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Harta kekayaan yang merupakan harta peninggalan si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika itu harta warisan terbuka.⁷

Hal ini juga terjadi di kota Padang, dimana pemegang hak guna bangunan telah meninggal dan jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir. Dengan telah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan dan pemegang haknya meninggal maka tanah berikut bangunan di atasnya menjadi tanah negara. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan: “Tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah”.

Ruang lingkup tanah negara, sebagai berikut :

- a. Tanah-tanah yang diserahkan suka rela oleh pemiliknya.
- b. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
- c. Tanah-tanah yang ditelantarkan.
- d. Tanah-tanah yang pemegangnya meninggal dunia dan tanpa ada ahli waris.

⁶Satriyo Wicaksono, 2011, *Hukum Waris Cara Mudah dan tepat membagi Harta Warisan*, Visi Media, Jakarta, hlm 5

⁷ Effendi Perangin, 2011, *Hukum Waris*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, hlm 3

- e. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961.

Contoh kasus yang terjadi dikota padang adalah terhadap tanah yang berstatus HGB pada Perumnas Siteba Padang, dimana Perumnas ini dikelola oleh Perum Pembangunan Perumahan Nasional yang berkantor pusat di Jakarta. Perumnas yang dahulunya telah dibeli ini, pada tahun 1995 HGB berakhir Pemegang hak dan ahli waris tidak melakukan perpanjangan jangka waktu sampai akhirnya pemegang hak meninggal (tahun 2005). Dengan telah meninggalnya pemegang hak maka terjadi proses turun waris kepada ahli waris dari pemegang hak guna bangunan tersebut. Proses turun waris tersebut perlu juga didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang atas nama ahli waris. Pendaftaran hak karena pewarisan ini wajib dilakukan karena wajib dilakukan dalam rangka memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para ahli waris dari pewaris tersebut.⁸ Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah“.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

⁸ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, hlm 103

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.

Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran yang dilakukan terhadap proses turun waris yang merupakan peralihan hak karena waris berupa pemeliharaan data fisik. Adapun maksud pemeliharaan data fisik ini diatur dalam Berdasarkan Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , menyatakan:

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Peralihan hak karena waris diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak 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, sertifikat 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 b.
 - 3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - 4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
 - 5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihannya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Proses turun waris terhadap hak guna bangunan ini harus dibuktikan dengan surat keterangan waris. Hal ini diatur dalam Pasal 34 ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, menyatakan: "Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang".

Adapun proses pendaftaran peralihan hak karena warisan terhadap tanah yang berstatus hak guna bangunan, sebagai berikut :

1. Surat permohonan.
2. Bukti identitas ahli waris (kartu tanda penduduk dan kartu keluarga).

3. Surat Kuasa dan photo copy KTP penerima kuasa bila dikuasakan.
4. Sertifikat hak atas tanah yang diwariskan.
5. Surat kematian atas nama pemegang hak.
6. Surat keterangan ahli waris.
7. Surat penguasaan batas fisik tanah dan diketahui oleh ketua RW dan RT.
8. Surat keterangan lurah bahwa ahli waris yang menguasai tanah tersebut .

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir melalui proses pewarisan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris yang jangka waktu hak guna bangunannya telah berakhir ?

C. Keaslian Penelitian

Sebelum memulai penulisan ini penulis terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai belum pernah dilakukan oleh pihak lain untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis sehingga diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya, yaitu:

1. Tesis atas nama Alim Prabowo, Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar Tahun 2015 Peralihan Status Kepemilikan Tanah Warisan Menjadi Tanah *Pelaba Pura* dalam Masyarakat Hukum Adat Bali (Studi Kasus Di Desa Adat Canggu). Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana proses turun waris menjadi tanah *pelaba pura* dan bagaimana status tanah yang telah menjadi tanah *pelaba pura*.
2. Tesis Atas Nama Dedy Charlie, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan Tahun 2011, yang Berjudul Perkembangan Hukum Waris Pada Masyarakat Adat Besemah di Kota Pagaralam Sumatera Selatan. Permasalahan yang diteliti Pelaksanaan Pembagian Harta Warisan Pada Masyarakat Adat besemah Sumatera Selatan.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses peralihan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir melalui proses pewarisan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap ahli waris yang jangka waktu hak guna bangunannya telah berakhir.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut :

1. Secara Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi awal bagi peneliti lain yang akan mengadakan penelitian sejenis, serta memberikan sumbangan pemikiran dalam usaha mengembangkan ilmu pengetahuan turun waris dan hak guna bangunan.

2. Secara Praktis.

Sebagai bahan masukan dan bermanfaat bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pengetahuan turun waris dan hak guna bangunan.

E. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis.

a. Teori kepastian hukum.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.⁹ Adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.¹⁰

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat dilihat dengan pendaftaran tanah yang berstatus hak guna bangunan yang telah berakhir dan pemegang

⁹Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 45.

¹⁰ *Hubungan dan Tujuan Hukum, Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan*, <http://rasjuddin.blogspot.com>, diupdate tanggal 26 Maret 2015 Pukul 14.00 Wib

hak telah meninggal dunia agar mendapatkan kepastian hukum bagi ahli waris. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, atas nama para ahli waris maka para ahli waris memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah sangat perlu dilakukan bagi pemegang hak atas tanah karena sebagai bukti yang sah bahwa tanah kepunyaannya dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang tanah tersebut untuk memperoleh sertifikat, setelah tanah bersertipikat tanah tersebut dapat dijadikan aset bagi pemilik tanah (faktor ekonomi), punya kepastian hukum dan kekuatan hukum terhadap tanah yang berstatus hak guna bangunan yang telah berakhir tersebut (faktor sosial).

b. Teori perlindungan hukum.

Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum dalam penulisan ini adalah suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa ahli waris mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga ahli waris akan memperoleh hak atas tanah yang merupakan harta warisan dari pewaris.

c. Teori yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan

dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

d. Teori tentang pewarisan.

Pewarisan mempunyai unsur-unsur yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai peristiwa waris. Pewarisan hanya terjadi karena adanya proses kematian. Jadi harta peninggalan baru akan terbuka jika si pewaris meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka, yang berhak menerima warisan adalah para keluarga sedarah yang masih hidup. Keluarga yang masih hidup dari si pewaris terbagi atas 4 (empat) golongan yaitu golongan pertama, kedua, ketiga dan keempat. Sistem atau teori pewarisan menurut undang-undang dibedakan menjadi 2 (dua) ,yaitu:

1) Mewaris langsung.

Mewaris langsung adalah orang yang mewaris dalam kedudukan sebagai ahli waris langsung karena dirinya sendiri.

2) Mewaris tidak langsung.

Mewaris tidak langsung adalah mewaris untuk orang yang sudah meninggal terlebih dahulu daripada si pewaris. Ia menggantikan ahli waris yang telah meninggal lebih dulu dari pewaris.

2. Kerangka Konseptual.

Untuk menghindari kerancuan dalam pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi dan konsep. Adapun konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal, sebagai berikut :

- a. Peralihan adalah berpindahnya hak dari satu pihak ke pihak lain.
- b. Perubahan hak.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, menyatakan :

Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

- c. Peningkatan hak.

Peningkatan hak adalah peningkatan hak atas tanah yang berstatus hak guna bangunan yang bersifat sementara menjadi hak atas tanah yang berstatus hak milik.

- d. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

- e. Proses adalah suatu rangkaian pekerjaan untuk melaksanakan sesuatu tujuan yang akan dicapai.
- f. Pewarisan adalah suatu peristiwa hukum dengan beralihnya harta kekayaan yang dimiliki seseorang kepada ahli warisnya karena adanya kematian/meninggalnya pemilik harta kekayaan tersebut.

F. Metode Penelitian.

1. Pendekatan masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini *yuridis empiris*. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan dalam peralihan hak guna bangunan melalui pewarisan pada Perumnas Padang.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis adalah bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa permasalahan dalam mengenai peralihan hak guna bangunan melalui pewarisan.

3. Jenis dan Sumber Data.¹¹

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm 143-146

Data – data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

a. Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan wawancara dengan:

- 1) Notaris
- 2) Pemilik rumah dengan status hak guna bangunan.
- 3) Pemilik rumah lainnya yang berada di kawasan Perumnas Kota Padang.

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang berupa :

1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat yang berasal dari peraturan perundang-undangan, meliputi :

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer misalnya : buku-buku, jurnal, hasil seminar maupun teori hak guna bangunan dan pewarisan.

- 3) Bahan hukum tertier yakni bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer misalnya penggunaan kamus-kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi dokumen atau bahan kepustakaan adalah memperoleh data dengan mencari dan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tulisan hak guna bangunan dan pewarisan.
- b. Wawancara atau *interview* adalah dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti oleh penulis kepada notaris dan pemilik rumah yang berstatus hak guna bangunan.

5. Teknik Pengolahan data.

Pengolahan data yang dilakukan penulis, sebagai berikut :¹²

- a. *Editing* adalah proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh penulis, agar dapat meningkatkan mutu kehandalan data yang hendak dianalisis.
- b. *Coding* adalah usaha mengklasifikasikan jawaban responden berdasarkan macamnya, yang sudah masuk tahap pengorganisasian data, karena kegiatannya adalah memberi kode terhadap jawaban responden sesuai dengan kategori masing-masing.

6. Analisis Data

¹² Amiruddin, Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 168-169.

Dalam penulisan karya tulis ini penulis lakukan, penganalisaan data dilakukan secara kualitatif. Analisa kualitatif adalah suatu analisa data yang dilakukan dengan cara menjelaskan data-data berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan pengetahuan dari penulis sendiri.

