

## Kedudukan Ahli Waris terhadap Boedel Warisan Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir

Evelyn Lay, Anwar Borahima, Winner Sitorus

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Indonesia.

\* E-mail: evel\_lay@live.com

---

### Abstract:

This study aims to analyze the position of the heirs to the inheritance boedel in the form of building use rights that have expired. This research is a normative legal research using a statute approach and a conceptual approach. Analysis of legal materials using prescriptive analysis with deductive methods. The results show that the expired building use rights could no longer be categorized as part of the inheritance boedel, so they could no longer be divided among the heirs. The abolition of the right to use the building resulted in being transferred back to the original right holder, namely the state, the holder of the management right, or the holder of the property right to the land. Land rights to the building belonging to the heir that has expired before he dies can no longer be categorized as part of the boedel of his inheritance, so it cannot be divided again among his heirs; hence, the rights to the land in question are no longer classified as the assets of the heirs. If the right to use the building belonging to the heir has not expired when he dies, then the right to use the building is still classified as an inheritance boedel and can still be divided among the heirs until the term of the right to use the building in question ends. Former right holders only have the possibility to get priority rights in the application of land rights for their former building use rights.

**Keywords:** Heirs; Boedel Legacy; Building rights

### Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan para ahli waris terhadap boedel warisan berupa hak guna bangunan yang telah berakhir. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Analisis bahan hukum menggunakan analisis preskriptif dengan metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak guna bangunan yang telah berakhir tidak dapat lagi dikategorikan sebagai bagian dari boedel warisan, sehingga tidak dapat lagi dibagi kepada para ahli waris. Hapusnya hak guna bangunan mengakibatkan hak atas tanah yang bersangkutan beralih kembali kepada pemegang hak awal yaitu kepada negara, pemegang hak pengelolaan ataupun pemegang hak milik atas tanah. Tanah hak guna bangunan milik pewaris yang telah berakhir sebelum ia meninggal dunia tidak dapat lagi dikategorikan sebagai bagian dari boedel warisannya, sehingga tidak dapat dibagi lagi kepada para ahli warisnya. Jika hak guna bangunan milik pewaris belum berakhir saat ia meninggal dunia, maka hak guna bangunan masih tergolong sebagai boedel warisan dan masih dapat dibagi kepada para ahli waris hingga jangka waktu hak guna bangunan yang bersangkutan berakhir. Bekas pemegang hak hanya berkemungkinan untuk mendapat hak diprioritaskan dalam pengajuan hak atas tanah bekas hak guna bangunannya.

**Kata Kunci:** Ahli Waris; Boedel Warisan; Hak Guna Bangunan

## 1. Pendahuluan

Seluruh tanah (bumi) di Indonesia dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat.<sup>1</sup> Kewenangan Negara untuk memberikan hak atas tanah tersebut, baik kepada

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra. 2012. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Rineka Cipta: Jakarta, hlm. 31

perorangan, bersama-sama maupun badan hukum.<sup>2</sup> Hak atas tanah terbagi dalam beberapa hak antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lainnya yang diatur dalam berbagai peraturan yang bersangkutan.<sup>3</sup> Hak penguasaan atas tanah yang paling umum dikenal masyarakat saat ini adalah Hak Milik atas tanah dan Hak Guna Bangunan. Hak milik dan Hak Guna Bangunan merupakan Hak penguasaan atas sebidang tanah, menyangkut hak penggunaan dan pemanfaatan tubuh bumi maupun ruang yang berada di atasnya untuk mendirikan sebuah bangunan. Itulah sebabnya, sehingga Hak Milik atas tanah merupakan hak yang mempunyai penguasaan tingkatan tertinggi karena hak tersebut adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>4</sup>

Hak milik yang dinilai sebagai hak terkuat dan terpenuh, karena tidak memiliki jangka waktu kepemilikan. Kepemilikannya berlangsung selama pemilikinya masih hidup, bahkan dapat diwariskan. Berbeda dengan penguasaan atas tanah berdasarkan Hak Guna Bangunan, yang meskipun dapat juga diwariskan tetapi memiliki batas waktu penguasaan tanah. Batas waktu Hak Guna Bangunan yang berakhir, menyebabkan berakhirnya Hak Guna Bangunan. Berakhirnya jangka waktu kepemilikan Hak Guna Bangunan, bukan satu- satunya faktor yang menyebabkan Hak Guna bangunan itu berakhir, pengalihan maupun peralihan hak atas tanah, juga menjadi penyebab berakhirnya hak yang bersangkutan. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering terjadi, adalah pewarisan. Pewarisan, mengakibatkan beralihnya hak atas tanah pewaris, kepada ahli waris/ para ahli waris.

Pewarisan hanya terjadi karena kematian.<sup>5</sup> Harta warisan adalah keseluruhan kekayaan pewaris baik yang merupakan aktiva maupun pasiva. Harta warisan yang menjadi objek warisan yang belum dibagi dikenal dengan istilah "Boedel Warisan".<sup>6</sup> Boedel warisan yang berbentuk benda seperti tanah Hak Guna Bangunan, rentan untuk tidak langsung dibagi oleh para ahli waris, ketika warisan terbuka, karena sulit untuk membagi hak tersebut, kepada semua ahli waris yang berhak. Kesulitan yang timbul adalah, proses pembagian harta warisan yang menjadi lebih panjang.

Jika harta warisan dalam bentuk uang tunai, jumlah keseluruhan harta warisan dapat langsung diketahui tanpa perlu adanya pihak ketiga sebagai penilaian atau penafsiran nilai dari uang tunai. Berbeda dengan harta warisan yang berbentuk tanah Hak Guna Bangunan harus melalui proses yang lebih panjang lagi, karena harus melalui tahap penilaian atau penafsiran harga oleh pihak yang berkompeten untuk melakukan penilaian di bidangnya, untuk mengetahui jumlah keseluruhan harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris.

---

<sup>2</sup> Oemar Moechthar. 2017. "Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek." *Jurnal Yuridika*, Vol. 32 No. 2: 280-309.

<sup>3</sup> Pasal 16 ayat (1) UUPA

<sup>4</sup> Supriadi Jufri, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. 2020. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4 No. 2: 95-107.

<sup>5</sup> Pasal 830 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Lihat: Istijab. 2020. *Hukum Waris Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan Hukum Adat*, Qiara Media. Pasuruan, hlm 57-58

<sup>6</sup> Irfan Sabri Hamzah dan Abdul Rais Asmar. 2020. "Jual Beli Boedel Warisan Tanpa Adanya Surat Penetapan Ahli Waris." *Alauddin Law Development Journal*, Vol. 2 No. 2: 168-174.

Kesulitan lain yang timbul adalah Hak Guna Bangunan yang tergolong sebagai benda yang tidak dapat dibagi,<sup>7</sup> hal ini menyangkut cara membagi harta warisan dengan cara mengakhiri kepemilikan bersama para ahli waris. Jika harta warisan berbentuk uang tunai, pembagian harta warisan akan sangat mudah dilakukan, meskipun uang tunai juga tergolong benda tetapi uang tunai tergolong sebagai benda yang dapat dibagi. Berbeda dengan Hak Guna Bangunan yang tergolong sebagai benda yang tidak dapat dibagi, yang tidak dapat langsung dibagi begitu saja.

Untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas suatu benda yang tergolong sebagai benda yang tidak dapat dibagi, maka benda itu dijual dan masing-masing mendapat bagian dari harga atau benda itu menjadi milik salah satu di antara mereka dengan kewajiban memberikan kompensasi berupa uang kepada pihak lain.<sup>8</sup> Jadi untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas tanah Hak Guna Bangunan yang merupakan objek warisan terdapat dua pilihan yaitu tanah yang bersangkutan harus terlebih dahulu dijual, kemudian hasil penjualannya dibagi kepada ahli waris sesuai besar bagian masing-masing, atau tanah itu menjadi milik salah satu ahli waris, dengan syarat ia harus memberikan kompensasi kepada ahli waris lainnya.

Penundaan pembagian objek warisan berupa Hak Guna Bangunan, dimungkinkan dilakukan. Selama masa penundaan pembagian objek warisan, para ahli waris harus memerhatikan jangka waktu kepemilikan Hak Guna Bangunan itu sendiri, mengingat Hak Guna Bangunan bukan merupakan hak atas tanah yang tidak memiliki jangka waktu kepemilikan seperti Hak Milik atas tanah. Jangka waktu kepemilikan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir, akan mengakibatkan Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan menjadi hapus.

Konsekuensi apabila Hak Guna Bangunan atas tanah hapus adalah, tanah yang bersangkutan akan menjadi tanah Negara (apabila HGB atas tanah negara), tanah akan kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan (apabila HGB atas tanah Hak Pengelolaan), atau akan kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik (apabila HGB atas tanah Hak Milik).<sup>9</sup> Peralihan Hak atas tanah dari pemegang Hak Guna Bangunan yang telah berakhir kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak Milik tentu saja mengakibatkan Hak mewaris para ahli waris menjadi hapus, karena objek warisan telah hilang sehingga tidak dapat dibagi lagi.

Kembalinya penguasaan Negara atas bekas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir, tentu saja memberikan kewenangan kepada Negara, untuk memberikan Hak atas tanah tersebut, kepada orang ataupun badan hukum, yang memenuhi syarat penerimaan hak atas tanah yang bersangkutan. Negara yang memiliki hak untuk menguasai tanah bekas hak guna bangunan milik pewaris yang meninggal dunia saat jangka hak guna bangunan yang bersangkutan berakhir jangka waktunya, bukan lagi menjadi hak ahli waris sebagai pihak yang berhak menerima harta warisan pewaris.

Hal tersebut bertentangan dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1157 K/Pdt/2016. Putusan tersebut menetapkan tanah bekas Hak Guna Bangunan milik pewaris, yang telah berakhir jangka waktunya sejak tahun 2001 sebagai bagian dari

---

<sup>7</sup> Benda yang tidak dapat dibagi ialah benda yang jika secara fisik dibagi kehilangan kegunaannya.

<sup>8</sup> Risdalina Siregar. 2018. "Pembagian Harta Warisan Berdasarkan Surat Hibah Wasiat Yang Dititipkan Kepada Notaris Untuk Anak Dilahirkan Dari Perkawinan Orang Tua Yang Tidak Dicatatkan." *Jurnal Ilmiah Advokasi* Vol. 6 No. 2: 73-92.

<sup>9</sup> Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Boedel Warisan para ahli waris. Padahal Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut, telah berakhir 15 tahun yang lalu saat putusan tersebut diputuskan oleh Mahkamah Agung pada tahun 2016 dan tidak diperpanjang maupun diperbaharui oleh para ahli waris yang bersangkutan.

Hak guna bangunan tersebut merupakan milik pewaris yang berakhir jangka waktunya hingga tahun 1985, kepemilikan Hak guna bangunan yang bersangkutan beralih disebabkan oleh meninggalnya pewaris. Kematian pewaris mengakibatkan peralihan harta dari pewaris ke ahli waris, begitu pula dengan Hak Guna Bangunan milik pewaris. Para ahli waris sebagai penerima warisan berupa Hak Guna Bangunan memiliki kewajiban untuk merawat tanah Hak Guna Bangunan baik secara fisik maupun administratif, seperti halnya melakukan perpanjangan ataupun pembaharuan hak atas Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan harus diperpanjang sebelum hak yang bersangkutan berakhir atau diperbaharui selambat-lambatnya 2 (dua) tahun setelah hak tersebut berakhir.<sup>10</sup> Perpanjangan maupun pembaharuan yang tidak dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah Kembali menjadi tanah negara, bukan lagi menjadi tanah Hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pada kenyataannya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1157K/Pdt/2016 memutuskan bahwa Hak Guna Bangunan yang telah hapus bertahun-tahun sebagai bagian dari Boedel Warisan para ahli waris. Padahal para ahli waris tidak melakukan perpanjangan maupun pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah warisan dari pewaris. Fenomena inilah yang kemudian menimbulkan masalah hukum, sehingga menjadi fokus utama dalam tulisan ini.

## **2. Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>11</sup> Analisis bahan hukum menggunakan analisis preskriptif dengan metode deduktif. Seluruh data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif,<sup>12</sup> dengan menjelaskan dan menggambarkan permasalahan dalam isu utama penelitian.

## **3. Kedudukan Para Ahli Waris terhadap Boedel Warisan Berupa Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya**

Segala harta kekayaan milik pewaris, baik yang berupa aktiva maupun pasiva tergabung dalam boedel warisan harta peninggalan pewaris. Aktiva dalam Boedel Warisan adalah seluruh benda, atau hak dari pewaris yang dapat dinilai dengan uang, sedangkan pasiva dalam Boedel Warisan adalah seluruh utang, atau kewajiban pewaris, yang dapat dinilai dengan uang dan belum dipenuhi oleh pewaris semasa

---

<sup>10</sup> Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 17

<sup>12</sup> Irwansyah. 2020. *Penelitian Hukum; Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 164

hidup. Segala sesuatu yang masih menjadi hak maupun kewajiban dari pewaris, dikategorikan sebagai bagian dari Boedel warisan. Boedel warisan wajib dibagikan kepada seluruh ahli waris, yang telah memilih untuk menerima seluruh warisan dari pewaris. Namun ada pengecualian mengenai hak, dan/atau kewajiban pewaris yang tidak dapat beralih kepada ahli waris dari pewaris.

Pengecualian mengenai hak dan/atau kewajiban pewaris, yang walaupun dapat dinilai dengan uang tetapi tetap saja tidak dapat diwariskan. Salah satu contohnya adalah kewajiban pekerjaan pewaris dalam boedel warisan yang belum diselesaikan tetapi erat kaitannya dengan keahlian pewaris, sehingga tidak dapat dipenuhi oleh orang lain. Kewajiban ini tidak dapat kemudian dibebankan kepada para ahli waris dari pewaris. Seperti pewaris yang berprofesi sebagai pejahit yang belum memenuhi kewajibannya berupa pesanan jahit kreditor, ahli waris tidak dapat dituntut untuk menyelesaikan jahitan kreditor pewaris.

Hak dan/atau kewajiban pewaris, yang diwariskan kepada ahli waris adalah hak dan/atau kewajiban pewaris yang masih menjadi milik pewaris, dan belum beralih kepada pihak lain atau telah lenyap. Salah satu hak pewaris yang kemudian akan beralih kepada ahli warisnya adalah hak atas tanah yang dimiliki oleh pewaris saat ia meninggal. Salah satu bentuk hak atas tanah milik pewaris yang dapat beralih saat pewaris meninggal dunia adalah hak guna bangunan atas sebidang tanah. Peralihan hak guna bangunan berdasarkan peristiwa hukum pewarisan diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak guna bangunan, harus memerhatikan jangka waktu kepemilikan hak guna bangunan milik pewaris. Mengingat hak guna bangunan adalah hak atas tanah yang memiliki jangka waktu kepemilikan, dan akan berakhir saat jangka waktu kepemilikannya berakhir.

Peralihan objek warisan berupa hak guna bangunan atas sebidang tanah, dapat terjadi selama kepemilikan hak yang bersangkutan masih berlangsung dan belum berakhir. Hak pengusaan atas tanah yang bersangkutan, masih berada pada pewaris, dan secara otomatis beralih menjadi harta kepemilikan bersama para ahli waris saat pewaris meninggal dunia. Harta kepemilikan bersama para ahli waris, akan terbagi kepada seluruh ahli waris berdasarkan bagiannya masing-masing, saat pembagian boedel warisan dilakukan oleh para ahli waris. Berbeda jika kepemilikan hak guna bangunan telah berakhir saat pewarisan terjadi, hak atas tanah berupa hak guna bangunan yang seharusnya tergabung dalam keseluruhan boedel warisan pewaris telah hapus, sehingga bukan lagi menjadi hak dari pewaris.

Pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1157 K/Pdt/2016 yang menjadi fokus dalam penulisan ini, yang menjadi objek sengketa adalah 2 (dua) Hak Guna Bangunan milik pewaris sebelum ia meninggal dunia pada 23 Maret 1985. Hak guna bangunan tersebut masing-masing berdasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku Surat Ukur No. 92/ 1964.

Sebelum Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1157 K/Pdt/2016, sengketa terlebih dahulu diputus pada tingkatan Pengadilan Negeri dengan nomor putusan 323/Pdt.G/2013/PN Mks di Pengadilan Negeri Makassar dan pada tingkatan Pengadilan Tinggi dengan nomor putusan 89/Pdt/2015/PT Mks di Pengadilan Tinggi Makassar. Ketiga putusan tersebut memberikan putusan yang sama, putusan Pengadilan Tinggi menguatkan putusan pada tingkatan Pengadilan Negeri dan begitu juga pada putusan Mahkamah Agung menguatkan putusan pada tingkatan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

Permasalahan dalam putusan tersebut di atas dapat timbul akibat ahli waris melakukan penundaan pembagian boedel warisan. Pewaris meninggal dunia pada 23 Maret 1985, pada saat itu warisan pewaris terbuka dan dapat dibagi kepada seluruh ahli waris pewaris berdasarkan bagian mereka masing-masing. Ahli waris memilih untuk tidak langsung melakukan pembagian harta warisan. Penundaan ini diperbolehkan oleh undang-undang selama tidak ada pihak yang berkepentingan yang menuntut pembagian harta warisan dilakukan.

Salah satu pihak yang berkepentingan terhadap boedel warisan adalah ahli waris dari pewaris. Pada Pasal 834 BW diatur, bahwa:

*Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.*

*Ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian jika ada berapa waris lainnya.*

*Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apa pun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam bab ketiga buku ini terhadap gugatan akan pengembalian barang milik.*

Pasal tersebut di atas mengatur bahwa, ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan kepada ahli waris lainnya, ataupun pihak lain yang menguasai objek warisan dari pewaris. Jika tidak ada tuntutan untuk dilakukannya pembagian warisan, maka boedel warisan pewaris yang telah terbuka pembagiannya dapat ditunda pembagiannya, tidak langsung dibagi kepada seluruh ahli waris. Penundaan pembagian harta warisan dapat dilakukan, selama tidak melampaui jangka waktu hak mewaris. Jika melampaui jangka waktu hak mewaris maka hak mewaris dari pewaris akan hapus. Jangka waktu hak mewaris adalah 30 (tiga puluh) tahun. Hal tersebut diatur pada Pasal 1055 BW, yaitu:

*Hak untuk mewaris hapus karena kadaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung sejak hari terbukanya warisan, asal sebelum maupun sesudah lewatnya jangka waktu tersebut, warisan telah diterima oleh salah seorang dari mereka yang oleh undang-undang atau oleh suatu surat wasiat ditunjuk sebagai waris; namun dengan tidak mengurangi hak-hak pihak ke tiga atas warisan tersebut, yang diperoleh karena suatu alas hak yang sah.*

Jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun baru berlaku kalau boedel warisan tidak lagi utuh karena adanya kawan waris ahli waris yang menerima bagiannya dari boedel warisan pewaris. Kawan waris ahli waris ini tidak dibedakan baik ia adalah ahli waris ab intestato maupun ahli waris testamenter. Pada putusan tersebut di atas pewaris meninggal pada 23 Maret 1985. Gugatan didaftarkan oleh para ahli waris pada tahun 2013 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, kurang lebih 28 tahun sejak boedel warisan terbuka. Hak mewaris para ahli waris dalam putusan tersebut belum hapus karena belum melampaui jangka waktu kadaluwarsa dari hak mewaris. Jangka waktu 28 tahun tersebut dihitung sejak pewaris meninggal dunia, bukan sejak boedel warisan tidak lagi utuh. Pada putusan tersebut belum ada pembagian terhadap boedel warisan baik kepada ahli waris *ab intestato* maupun kepada ahli waris *testamentar*, karena harta warisan milik pewaris hanya kedua hak atas tanah tersebut di atas.

Berdasarkan poin 4 Amar putusan tersebut mengadili:

*Menyatakan objek sengketa adalah harta warisan/peninggalan satu-satunya dari Ny. Adolfinia Laroempoeh yang belum terbagi atau boedel warisan yang harus dibagi kepada seluruh ahli waris dan ahli waris pengganti sesuai bagian masing-masing menurut hukum;*

Perhitungan jangka waktu kadaluwarsa hak mewaris tidak dapat dilakukan sebab boedel warisan pewaris belum dibagi kepada ahli waris yang berhak untuk mewaris, sehingga hak mewaris pewaris tidak hapus akibat kadaluwarsa hak mewaris.

Dua dari tiga syarat utama mewaris telah terpenuhi yaitu adanya kematian dan adanya ahli waris yang berhak serta cakap untuk mewaris. Syarat utama terakhir adalah adanya harta yang menjadi bagian boedel warisan. Pada putusan tersebut yang menjadi harta peninggalan dari pewaris hanyalah hak atas tanah berupa hak guna bangunan yaitu HGB berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku Surat Ukur No. 92/ 1964.

Kedua hak atas tanah tersebut adalah milik dari pewaris saat ia masih hidup, tetapi keduanya berakhir pada waktu yang berbeda. Hak guna bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/Maloku Surat Ukur No. 92/1964 berakhir pada 24 September 1980. Hak guna bangunan ini sah berakhir sebelum pewaris meninggal, pada tanggal 23 Maret 1985. Hak guna bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965 berakhir pada 2 Maret 2001. Hak guna bangunan ini baru berakhir 26 tahun setelah pewaris meninggal dunia.

Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/Maloku Surat Ukur No. 92/1964 berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan tidak diperpanjang maupun diperbaharui oleh pewaris sebelum ia meninggal dunia. Hapusnya hak guna bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku disebabkan habisnya jangka waktunya, mengakibatkan hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada Negara.

Boedel Warisan adalah kumpulan seluruh hak dan kewajiban milik pewaris yang dapat dinilai dengan uang yang kemudian akan beralih kepada ahli warisnya saat ia meninggal dunia. Hak atas tanah berupa hak guna bangunan tersebut di atas, sebelumnya memang merupakan hak dari pewaris yang dapat dinilai dengan uang, tetapi hak tersebut telah berakhir karena jangka waktu kepemilikannya. Berakhirnya kepemilikan hak atas tanah tersebut mengakibatkan hapusnya hak atas tanah tersebut, sehingga tidak tepat jika Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/Maloku disebut sebagai bagian dari Boedel Warisan pewaris.

Tidak tepatnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/Maloku disebut sebagai bagian dari boedel warisan pewaris karena sebelum pewaris meninggal dunia pada tahun 1985, hak atas tanah yang bersangkutan telah hapus dan beralih menjadi tanah negara sejak tahun 1980, sehingga hak atas tanah yang bersangkutan bukan lagi hak dari pewaris dan tidak dapat dimasukkan sebagai bagian dari Boedel Warisan apalagi dibagi kepada seluruh ahli waris dari pewaris. Hal ini disebabkan baik pewaris maupun ahli waris pewaris bukanlah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan, tanah yang bersangkutan adalah tanah yang dikuasai oleh negara, sebagai tanah negara.

Terdapat 2 (dua) objek sengketa dalam putusan tersebut di atas selain Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku juga ada hak guna bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965. Berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku yang berakhir sebelum pewaris meninggal dunia pada tahun 1985, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku berakhir pada 2 Maret 2001. Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 1006-520.1- 53.01-2003 tanggal 11 Desember 2003, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 375/Maloku atas nama Ny. Adolfina Laroempoe telah berakhir sejak 2 Maret 2001. Keputusan tersebut menyatakan, *"bahwa tanah tersebut adalah tanah bekas hak guna bangunan Sertifikat Nomor 375/Maloku ... yang telah berakhir haknya sejak tanggal 2 Maret 2001 ..."*

Kemudian pada diktum keputusan dinyatakan bahwa, pertama menegaskan bahwa tanah bekas hak guna bangunan Sertifikat Nomor 375/Maloku, yang telah berakhir haknya sejak 2 Maret 2001, seluas 942 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00104/ Losari/2003 tanggal 29 Oktober 2003, yang terletak di Jalan Somba Opu Nomor 275, Kelurahan Losari, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, menjadi tanah negara.

Pewaris meninggal pada tanggal 23 Maret 1985, kurang lebih 16 tahun sebelum hak guna bangunan berdasarkan Sertifikat Nomor 375/Maloku berakhir. Hak atas tanah berupa hak guna bangunan tersebut masih merupakan hak dari pewaris bagian dari harta kekayaan pewaris yang tergabung dalam boedel warisan pewaris. Saat pewaris meninggal dunia hak atas tanah tersebut beralih ke dalam boedel warisan pewaris dan dapat dibagi kepada seluruh ahli waris pewaris menurut bagiannya masing-masing. Saat boedel warisan terbuka ahli waris tidak langsung membagi harta dalam boedel warisan. Penundaan ini diperbolehkan oleh undang- undang sebagaimana telah dijelaskan di atas. Harta milik pewaris yang belum dibagi kepada para ahli warisnya disebut juga sebagai boedel warisan pewaris dan masih merupakan harta bersama dari para ahli waris.

Boedel warisan sebagai harta bersama merupakan tanggung jawab bersama para ahli waris, kecuali sikap ahli waris saat warisan terbuka bukan menerima warisan secara murni, melainkan menerima secara beneficiary atau menolak warisan. Saat warisan terbuka ahli waris tidak diwajibkan menerima seluruh harta warisan, ahli waris diberikan 3 (tiga) pilihan sikap yang dapat ia ambil menyangkut harta peninggalan pewaris.

Dua dari tiga sikap yang dapat diambil oleh ahli waris harus dilakukan secara tegas dengan membuat pernyataan di pengadilan negeri tempat terbukanya warisan, kedua sikap itu adalah menerima secara beneficiary atau menolak warisan. Pasal 1057 BW, mengatur:

*"Menolak suatu warisan harus terjadi dengan tegas, dan harus dilakukan dengan suatu pernyataan yang dibuat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya telah terbuka warisan itu."*

Penolak warisan harus datang menghadap Panitera Pengadilan Negeri setempat, lalu menyatakan keinginannya dan panitera membuat akta penolakan. Apabila si penolak warisan tidak datang sendiri, ia boleh menguasakan penolakan itu kepada orang lain,

akan tetapi surat kuasa itu haruslah notariil.<sup>13</sup> Berbeda dengan menerima warisan secara murni yang dapat dilakukan secara tegas maupun secara diam-diam oleh ahli waris.

Pada kasus ini para ahli waris tidak membuat pernyataan menerima secara benefeciar maupun menolak harta warisan pewaris di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tempat terbukanya warisan. Para ahli waris menerima harta warisan pewaris secara murni walaupun tanpa melakukan pernyataan tegas, para ahli waris melakukan tindakan yang mengisyaratkan bahwa mereka menerima warisan secara diam-diam. Berdasarkan Pasal 1048 BW, tindakan para ahli waris mengisyaratkan penerimaan warisan oleh para ahli waris secara diam-diam.

Pada kasus tersebut di atas, salah satu hak guna bangunan milik pewaris berakhir pada tahun 2001, hak guna bangunan tersebut merupakan harta bersama para ahli waris. Para ahli waris pewaris wajib untuk mengurus hak guna bangunan tersebut. Hak guna bangunan yang akan berakhir harus diperpanjang sebelum hak yang bersangkutan berakhir atau diperbaharui paling lambat 2 (dua) tahun setelah hak yang bersangkutan berakhir oleh pemilik hak atas tanah. Hal tersebut tegas diatur pada Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021. Pemegang hak atas tanah wajib melakukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan, bukan saat hak yang bersangkutan telah berakhir tetapi sebelum berakhirnya hak. Pada kasus tersebut di atas, para ahli waris sebagai pihak yang menguasai tanah wajib mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan Sertifikat Nomor 375/Maloku sebelum 2 Maret 2001. Pembaharuan haknya maksimal dilakukan 2 tahun sejak berakhirnya hak yaitu pada tahun 2003.

Para ahli waris adalah pihak-pihak yang berkewajiban untuk mengajukan permohonan perpanjangan, maupun pembaharuan hak atas tanah pewaris. Mereka sebagai para pihak yang secara bersama, berhak atas seluruh harta pewaris yang telah meninggal dunia. Pada kasus ini para ahli waris belum melakukan pembagian warisan, sehingga belum dapat diketahui pasti, siapa yang secara pribadi yang berhak atas tanah hak guna bangunan tersebut. Kehadiran seluruh ahli waris, yang berhak atas harta warisan pewaris saat perpanjangan ataupun, pembaharuan hak guna bangunan yang akan berakhir dilakukan tidak diperlukan. Satu ahli waris saja yang melakukan, perpanjangan ataupun pembaharuan hak guna bangunan dimungkinkan. Jika ahli waris yang melakukan, perpanjangan ataupun pembaharuan hak guna bangunan mendapatkan kuasa dari seluruh ahli waris pewaris. Hak guna bangunan tersebut masih dikategorikan sebagai hak bersama para ahli waris pewaris.

Konsekuensi apabila hak guna bangunan yang tidak diperpanjang ataupun diperbaharui saat hak bersangkutan berakhir adalah hak guna bangunan yang menjadi berakhir dan hapus.<sup>14</sup> Berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan menjadi salah satu penyebab hapusnya hak guna bangunan. Hapusnya hak guna bangunan atas sebidang tanah mengakibatkan hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada pemegang hak sebelum hak guna bangunan terjadi yaitu negara, pemegang hak pengelolaan ataupun pemegang hak milik atas tanah. Pasal 37 UUPA mengatur bahwa HGB dapat terjadi antara lain karena:

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin. 2018. *Hukum Waris*. Rajawali Pers: Depok, hlm. 171

<sup>14</sup> Muhammad Irsyad Aulad, Ahmadi Miru, dan Oky Deviany Burhamzah. 2020. "Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris." *Jurnal Amanna Gappa*, Vol. 28. No. 2: 117-131.

- a) Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- b) Perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB jika obyeknya tanah milik perseorangan

Kemudian diatur lebih lanjut pada Pasal 22 PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB dan HP, HGB atas tanah negara terjadi antara lain karena:

- a) HGB atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian Hak (Penetapan Pemerintah) oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- b) HGB atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberina hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan;

Sedangkan berdasarkan Pasal 24 PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB dan HP terjadinya HGB atas tanah hak milik perorangan atau badan hukum yaitu karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang hak milik dengan pihak yang memperoleh HGB dengan akta yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.<sup>15</sup>

Pada kasus ini tanah Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Nomor 375/Maloku adalah Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah negara. Hal ini berdasarkan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 1006-520.1- 53.01-2003 tanggal 11 Desember 2003, Keputusan tersebut menyatakan, "bahwa tanah tersebut adalah tanah bekas hak guna bangunan Sertifikat Nomor 375/Maloku ... yang telah berakhir haknya sejak tanggal 2 Maret 2001 ..."

Sejak tahun 2001 tanah Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Nomor 375/Maloku sudah berakhir haknya dan telah kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah negara, karena sejak awal tanah tersebut adalah tanah negara yang diberikan juga penetapan pemerintah oleh pejabat yang berwenang sehingga menjadi tanah Hak Guna Bangunan yang kemudian dikuasai dan dimiliki oleh pewaris berdasarkan Sertifikat Nomor 375/Maloku tersebut, dan telah beralih kepada para ahli waris sejak pewaris meninggal pada tahun 1985. Pada tahun 2001 hak atas tanah tersebut berakhir dan para ahli waris memiliki kewajiban untuk membongkar bangunan yang berada di atas tanah bekas hak guna bangunan sehingga saat diserahkan kembali kepada negara, tanah tersebut sudah dalam keadaan kosong. Tanah bekas hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang maupun diperbaharui oleh pemiliknya wajib menyerahkan tanah kembali kepada negara dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak hapusnya hak guna bangunan.

Pada tahun 2013 saat para ahli waris dari pewaris bersengketa, hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Makassar dengan nomor putusan 323/Pdt.G/2013/PN Mks, yang diperkuat oleh putusan Pengadilan Tinggi Makassar dengan nomor putusan 89/Pdt/2015/PT Mks dan kemudian diperkuat lagi dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1157 K/ Pdt/ 2016 memutuskan bahwa objek sengketa berupa tanah hak guna bangunan dengan 2 (dua) sertifikat hak guna bangunan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku Surat Ukur No. 92/ 1964 sebagai

---

<sup>15</sup> M. Arba, 2018. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 114

bagian dari Boedel Warisan para ahli waris yang wajib dibagi kepada masing-masing ahli waris sesuai bagian mereka, putusan pengadilan ini adalah keliru.

Kedua sertifikat hak guna bangunan yang merupakan dasar kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan telah berakhir jangka waktunya sehingga hak atas tanah yang bersangkutan telah hapus. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku Surat Ukur No. 92/ 1964 telah berakhir sejak tahun 24 September 1980 sebelum pewaris meninggal dunia pada tanggal 23 Maret 1985. Tanah hak guna bangunan milik pewaris berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965 adalah milik pewaris dan baru berakhir pada tanggal 2 Maret 2001. Saat pewaris meninggal dunia pada tahun 1985, tanah hak guna bangunan berdasarkan sertifikat tersebut di atas masih merupakan milik pewaris dan dapat dikategorikan sebagai bagian dari boedel warisan.

Sejak kematian seseorang itulah sehingga seluruh harta kekayaan miliknya beralih kepada ahli warisnya.<sup>16</sup> Hak atas tanah berupa hak guna bangunan yang masih merupakan bagian bagian dari boedel warisan milik ahli waris beralih kepada para ahli warisnya sejak kematian pewaris pada tahun 1986 hingga tahun 2001. Perbedaan antara hak guna bangunan, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku Surat Ukur No. 92/ 1964 dan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku Surat Ukur No. 141/ 1965 adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku tidak pernah masuk ke dalam Boedel Warisan pewaris, sehingga tidak ada kemungkinan bagi para ahli waris untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut dari boedel warisan pewaris. Hak Guna bangunan yang bersangkutan, tidak pernah menjadi dari Boedel warisan tersebut.

Hak guna bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/Maloku masih merupakan bagian dari boedel warisan pewaris dan sebenarnya masih dapat dibagi saat pewaris meninggal dunia pada tahun 1985. Kedua hak guna bangunan tersebut di atas tidak dapat dibagi lagi kepada para ahli waris pewaris sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Makassar, Pengadilan Tinggi Makassar dan Mahkamah Agung pada tahun 2013-2016.

Pada tahun 2013-2016 hak guna bangunan tersebut bukan merupakan bagian dari boedel warisan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku sejak pewaris masih hidup bukan lagi miliknya sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai harta kekayaan pewaris, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/ Maluku menjadi hapus haknya sebab kelalaian dari para ahli waris, yang tidak melakukan perpanjangan ataupun pembaharuan hak sehingga hak guna bangunan menjadi hapus. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah bekas hak guna bangunan tersebut menyebabkan tanah beralih kembali menjadi tanah negara sehingga tidak dapat lagi dibagi kepada para ahli waris yang berhak sesuai bagiannya masing-masing.

Tanah bekas hak guna bangunan telah beralih kepada negara saat hak guna bangunan berakhir. Penguasaan oleh negara dapat memprioritaskan bekas pemegang hak sebelumnya, dengan memperhatikan beberapa syarat. Hal tersebut diatur pada Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, yaitu:

- (3) *Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.*

---

<sup>16</sup> Oemar Moechtar, 2019. *Perkembangan Hukum Waris*, Kencana, Surabaya, hlm. 5

- (4) Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
  - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
  - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
  - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
  - f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
  - g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Bekas pemegang hak memang telah kehilangan haknya, tetapi negara memberikan kemungkinan kepada bekas pemegang hak untuk mendapatkan hak prioritas untuk memiliki hak atas tanah tersebut.

#### **4. Penutup**

Hak hak guna bangunan yang telah berakhir tidak dapat lagi dikategorikan sebagai bagian dari boedel warisan, sehingga tidak dapat lagi dibagi kepada para ahli waris. Hapusnya hak guna bangunan mengakibatkan hak atas tanah yang bersangkutan beralih kembali kepada pemegang hak awal yaitu kepada negara, pemegang hak pengelolaan ataupun pemegang hak milik atas tanah. Tanah hak guna bangunan milik pewaris yang telah berakhir sebelum ia meninggal dunia tidak dapat lagi dikategorikan sebagai bagian dari boedel warisannya, sehingga tidak dapat dibagi lagi kepada para ahli warisnya, sebab hak atas tanah yang bersangkutan bukan lagi tergolong sebagai harta kekayaan pewaris. Jika hak guna bangunan milik pewaris belum berakhir saat ia meninggal dunia, maka hak guna bangunan masih tergolong sebagai boedel warisan dan masih dapat dibagi kepada para ahli waris hingga jangka waktu hak guna bangunan yang bersangkutan berakhir. Bekas pemegang hak hanya berkemungkinan untuk mendapat hak diprioritaskan dalam pengajuan hak atas tanah bekas hak guna bangunannya.

#### **Referensi**

- Aprilianti dan Rosida Idrus. 2015. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Justice Publisher: Lampung.
- Effendi Perangin. 2018. *Hukum Waris*. Rajawali Pers: Depok.
- Eman Suparman. 2005. *Hukum Waris Indonesia dalam perspektif Islam, Adat dan BW*. Refika Aditama: Bandung.
- G. Kartasapoetra. 2012. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Rineka Cipta: Jakarta.
- Irfan Sabri Hamzah dan Abdul Rais Asmar. 2020. "Jual Beli Boedel Warisan Tanpa Adanya Surat Penetapan Ahli Waris." *Alauddin Law Development Journal*, Vol. 2 No. 2: 168-174.

- Istijab. 2020. *Hukum Waris Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan Hukum Adat*, Qiara Media. Pasuruan.
- Irwansyah. 2020. *Penelitian Hukum; Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- M. Arba, 2018. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Muhammad Irsyad Aulad, Ahmadi Miru, dan Oky Deviany Burhamzah. 2020. "Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris." *Jurnal Amanna Gappa*, Vol. 28. No. 2: 117-131.
- Oemar Moechtar, 2019. *Perkembangan Hukum Waris*, Kencana, Surabaya.
- Oemar Moechthar. 2017. "Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek." *Jurnal Yuridika*, Vol. 32 No. 2: 280-309.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Risdalina Siregar. 2018. "Pembagian Harta Warisan Berdasarkan Surat Hibah Wasiat Yang Dititipkan Kepada Notaris Untuk Anak Dilahirkan Dari Perkawinan Orang Tua Yang Tidak Dicatatkan." *Jurnal Ilmiah Advokasi* Vol. 6 No. 2: 73-92.
- Supriadi Jufri, Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. 2020. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4 No. 2: 95-107.
- Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah. 2005. *Hukum Kewarisan Perdata Barat*. Kencana: Depok.