

**LEGALITAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN**

---

**Khoirul Anam, Slamet Suhartono, Hufron**  
**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**  
**(Naskah diterima: 20 November 2019, disetujui: 25 Desember 2019)**

***Abstract***

*This study aims to identify and analyze due to the transfer of land right laws because of heredity that are not registered at the Land Office under article 42 of Government Regulation No. 24 at 1997 and a form of legal protection for the heirs of the transfer of rights in land as inheritance not registered with the land office. This type of research is a normative juridical studies (Normative Legal Research) by using the approach of legislation that are conceptual. Then assisted with legal materials will be outlined, described and analyzed in relation to one another. Transitional land, rights legal consequences: heir as holders of land rights are not guaranteed legal certainty. Transition heirs land rights because the inheritance not registered at the land office, basically because of the legal protection of materials rights and obligations of the heir to skip ahead to the heirs as holders of rights to land and to this day still control the land. However, a form of legal protection given to different heirs have the registration of transfers of land rights because the inheritance. This is because the heirs as holders of land rights has gotten stronger legal protection in the form of a certificate as proof of rights letter.*

**Keywords:** *Transfer of land rights, Inheritance, Registration of land rights.*

***Abstrak***

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan wujud perlindungan Hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jenis Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif (Normatif Legal Research) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang bersifat konseptual. Kemudian dibantu dengan bahan-bahan hukum yang diuraikan, dideskripsikan, dan dianalisis keterkaitan satu sama lain. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan berakibat hukum: Ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum. Ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan, pada dasarnya mendapat perlindungan hukum karena secara materiil hak dan kewajiban. Pewaris langsung beralih ke ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah dan sampai saat ini masih menguasai tanahnya. Akan tetapi, wujud perlindungan hukum yang diberikan berbeda kepada ahli waris yang sudah mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisannya. Hal ini disebabkan karena ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah telah

mendapat perlindungan hukum yang kuat berupa sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Kata Kunci : Peralihan hak atas tanah, Pewarisan, Pendaftaran hak atas tanah

## **I. PENDAHULUAN**

**T**anah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak hal ini diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyebutkan “Bumi air dan kekayaan Alam Yang Terkandung Didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya Kemakmuran Rakyat.”

Ketetapan MPR dan Reformasi Agraria merupakan implementasi dan mandat ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (TAP MPR RI), Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Keputusan MPR RI Nomor 5/MPR/2003 tentang penugasan kepada MPR RI untuk menyampaikan saran atas laporan pelaksanaan Keputusan MPR RI oleh Presiden, DPR, BPK dan MA pada sidang tahunan MPR – RI Tahun 2003.

Salah satu butir saran di maksud kepada Presiden Republik Indonesia, terkait perlunya penataan struktur penguasaan, pemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah. Reforma Agraria atau secara tegas forma disebut juga dengan Pembaharuan Agraria adalah proses restrukturisasi (penataan ulang susunan) kepemilikan, penguasaan dan penggunaan sumber – sumber agrarian (khususnya tanah).

Diuraikan dalam pasal 2 TAP MPR – RI Nomor IX/MPR/2001 dijelaskan bahwa : “Pembaharuan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agrarian, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.” Maksud Reforma Agraria adalah :

1. Menciptakan sumber – sumber kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria
2. Menata kehidupan masyarakat yang lebih berkeadilan
3. Meningkatkan berkelanjutan sistem kemasyarakatan – kebangsaan dan kenegaraan Indonesia, serta
4. Meningkatkan harmoni kemasyarakatan

Tujuan Reforma Agraria adalah :

1. Mengurangi kemiskinan
2. Menciptakan lapangan kerja
3. Memperbaiki akses masyarakat kepada sumber – sumber ekonomi, terutama tanah
4. Menata ulang ketimpangan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan sumber – sumber Agraria
5. Mengurangi sengketa dan konflik pertanahan dan keagrarian
6. Menjaga dan memperbaiki kualitas lingkungan hidup

Berdasarkan hak menguasai negara diatas maka disusunlah Undang – Undang Republik Indonesia pasal 2 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agrarian (UUPA).

Undang – Undang Pokok Agraria mengatur tentang berkaitan dengan keagrarian di Indonesia, sedangkan Undang – Undang Sektoral hanya mengatur tentang komoditan semata tanpa mempunyai kewenangan mengatur yang berkaitan dengan keagraria. Misalnya tentang kehutanan yang di urusi hanyalah masalah kayunya saja, tidak mengurus masalah asal usul tanahnya. Tujuan di bentuk Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak – hak

atas tanah yang di pegang oleh masyarakat, yang selama ini di masyarakat desa banyak yang belum mempunyai sertifikat hak milik, sehingga sering terjadi permasalahan di desa, antara lain di Desa Pagerngumbuk, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo.

Secara tegas telah diatur mengenai pendaftaran tanah sebagaimana dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatakan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu : “ Pendaftaran tanah tersebut dalam pasal 19 ayat (1), meliputi : Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut. Pemberian sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai adat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat (1), Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi: Pengumpulan, pengelolaan, 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 surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas tanah warisan.

Ditegaskan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP Nomer 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah tersebut di tegaskan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi :

1. Pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Dijelaskan juga bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA harus meliputi :

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur serta luas tanah yang bersangkutan (Asas Spesialitas)
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak lain serta beban – beban terhadap

tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah ini memberikan keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah surat tersebut (*Asas Open Baar Helt*). Pemberian surat – surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat)

## **II. METODE PENELITIAN**

### **a. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normative. Penelitian normative adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang di tujukan untuk mendapatkan hukum subyektif (hak dan kewajiban).

### **b. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*) Pendekatan ini dila-

kukan dengan menelaah semua peraturan perundang – undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang di hadapi. Misalnya mempelajari kesesuai antara Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan Peraturan – Peraturan UUN 1945.

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) Pendekatan ini beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini penting sebab pemahaman terhadap pandangan / doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang di hadapi.
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus – kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi, yang telah menjadi putusan tetap.
- d. Pendekatan Historis (*Historical Approach*) Pendekatan historis merupakan pendekatan yang dilakukan untuk melacak suatu sejarah dari waktu ke waktu untuk mengetahui secara dalam bagaima-

mana proses pembuatan sebuah aturan – aturan atau perubahan dari aturan tersebut. Kaitannya dalam penelitian ini adalah untuk menggali sejarah tentang peralihan hak atas tanah dalam sistem warisan.

c. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum, dibedakan menjadi 3 macam, yaitu :

1. Sumber Bahan Hukum Primer. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang – undangan. peraturan perundang – undangan yang digunakan adalah peraturan perundang – undangan yang memiliki kaitannya dengan penelitian yang dilakukan. Bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut :
- 1) Undang – Undang Dasar 1945
- 2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- 4) Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 1960 tentang Badan Pertahanan Nasional

- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
  - 6) Intruksi Presiden Nomor 1 / 1991 tentang kompilasi hukum Islam
  - 7) Surat edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait dengan pelaksanaan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah
  - 8) Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan
  - 9) Peraturan Daerah Kota Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan
2. Sumber Bahan Hukum Sekunder. Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip – prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan – pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah :
    - a) Buku – buku ilmiah di bidang hukum
    - b) Makalah – makalah
    - c) Jurnal ilmiah
    - d) Artikel ilmiah
  3. Sumber Bahan Hukum Tersier. Sumber hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus – kamus hukum.
  - d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum  
Teknik pengumpulan bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui sistem kartu (*card system*) , dimana pertama – tama dilakukan pemahaman dan mengkaji isinya secara mendalam untuk selanjutnya dibuat catatan sesuai permasalahannya baik langsung maupun tidak langsung. Bahan hukum yang relevan dikumpulkan menggunakan Teknik sistem kartu (*card system*) , yaitu menelaah peraturan – peraturan yang relevan dan hasilnya dicatat dengan sistem kartu.
  - e. Teknik Pengolahan Bahan Hukum  
Teknik pengolahan bahan hukum adalah setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya

dilakukan pengolahan bahan hukum dengan beberapa tahapan sebagai berikut :

- a) Editing yaitu penelitian kembali terhadap badan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapannya dapat dilengkapi, jika ditemukan bahan hukum yang kurang
- b) Sistematisasi yaitu peneliti melakukan seleksi terhadap bahan hukum kemudian melakukan klarifikasi menurut penggolongan bahan hukum.

f. Analisa Bahan Hukum (Logika Deduksi)

Logika deduksi adalah “sistem penalaran yang menelaah prinsip – prinsip penyimpulan yang sah berdasarkan bentuknya (*form*). Serta kesimpulan yang dihasilkan sebagai kemestian yang diturunkan.” Analisis dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Penalaran hukum
  - 2) Interpelasi hukum
  - 3) Penemuan hukum
  - 4) Argumentasi hukum
- 1) Penalaran Hukum (*Legal Reasoning*). Penalaran hukum adalah suatu kegiatan untuk mencari dasar hukum yang terdapat di dalam suatu peristiwa hukum, baik yang merupakan hukum atau yang merupakan kasus pelanggaran.

2) Interpelasi Hukum (Penafsiran Hukum).

Penafsiran Hukum adalah suatu upaya yang pada dasarnya menerangkan, menjelaskan, menegaskan baik dalam arti memperluas maupun membatasi atau mempersempit pengertian hukum yang ada dalam rangka penggunaannya untuk memecahkan masalah atau persoalan yang sedang dihadapi.

3) Penemuan Hukum. Suatu metode untuk mendapatkan hukum dalam hal peraturannya sudah ada akan tetapi tidak jelas bagaimana penerapannya pada suatu kasus yang kongkret. Hakim selalu dihadapkan pada peristiwa kongkret, konflik atau kasus yang harus diselesaikan atau dipecahkan untuk itu perlu dicarikan hukumnya. (*rechivinding*)

4) Argumentasi Hukum ( *Legal Reasoning* )

- a) Argumentasi adalah landasan untuk menyampaikan suatu ketegaran
- b) Argumentasi hukum merupakan suatu ketrampilan ilmiah yang bermanfaat untuk dijadikan pijakan oleh para ahli hukum dalam mendapatkan dan memberikan solusi hukum
- c) Argumentasi hukum dapat digunakan untuk membentuk peraturan yang nasional.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Warisan**

Yang Pertama dilakukan adalah pembagian ahli waris sesama keluarga. Yang berupa pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris oleh Pemerintah Desa. Yang kedua adalah dibuatkan pembagian Hak Waris Bersama. Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yaitu Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata.

Hukum waris yang digunakan disini adalah Hukum Waris Islam. Dalam Pasal 171 ayat a KHI dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “Hukum Kewarisan adalah hukum yang mengatur pemindahan hak pemulihan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian masing-masing”.

Setelah Pembagian Hak Waris disepakati bersama selanjutnya diwajibkan untuk didaftarkan. Secara yuridis peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dihubungkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto PP No. 24 Tahun 1997 tentang “Pendaftaran Tanah”. Masalah pertanahan

adalah masalah yang tidak terlepas dari perkembangan dan pembangunan kota bahkan oleh pemerintahan khusus mengenai persoalan tanah mengisyaratkan agar penanganannya dilakukan dengan hati-hati. Berbagai kasus pertanahan yang muncul saat ini menunjukkan betapa masalah pertanahan menjadi prioritas. Secara akademis dapat dikenakan bahwa penyebab terjadinya konflik dibidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola masyarakat maupun negara, baik secara vertikal maupun secara horisontal peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan tanah.

Secara akademisi dapat dikenakan bahwa penyebab terjadinya konflik di bidang pertanahan antara lain keterbatasan ketersediaan tanah, dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan perrsepsi yang sama antara sesama pengelola masyarakat maupun negara, baik secara vertikal maupun horisontal peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa tanah, khususnya bagi masyarakat yang mempunyai kedudukan sentral baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman



oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula, bahwa pembangunan menjangkau berbagai macam aktifitas dalam membangun manusia Indonesia seutuhnya yang sedikit maupun yang banyak akan berkaitan dengan tanah.

Pembangunan sendiri dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat baik untuk prasarana maupun sarana memerlukan tanah. Demikian pada seluruh lapisan masyarakat dalam usaha meningkatkan kualitas hidupnya memerlukan tanah. Oleh karena itu gejala hubungan timbal balik antara manusia dengan tanah ini dilihat dari satu sudut : manusia semakin lama semakin meningkat mutu dan jumlahnya (kualitas dan kuantitasnya) sehingga kebutuhan manusia akan tanah yang relatif semakin sempit ini semakin bertambah.

Menghadapi hubungan timbal balik ini serta sekaligus untuk menata hubungan dimaksud, diutuskan gagasan oleh pemerintah untuk menyelenggarakan pendataan penguasaan perpajakan, perencanaan dan pengawasan serta dibalik itu juga bagi masyarakat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. Kepatuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam undang-undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan pelaksanaan dan ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Kebijakan hukum tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah yang diterapkan dalam pasal-pasal UUPA tersebut dalam tatanan teoritis idealis tampak mencerminkan cita-cita dari pembentukan UUPA itu sendiri yang pada pokoknya bertujuan untuk :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dalam pasal 19 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang “Peraturan Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA)” dikatakan bah-

wa “pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum Dalam pasal 19 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang “Peraturan Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA)” dikatakan bahwa “pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah memberikan kepastian hak-hak atas tanah”.

Adapun syarat peralihan hak atas tanah warisan adalah pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon hanya cukup menyerahkan bukti sebagai ahli waris yang sah yang kesemuanya tertuang dalam fatwa waris. Mengapa harus menyerahkan bukti penunjuk sebagai ahli waris yang sah ? karena ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaannya. Maka dengan sendirinya hak penguasaan atas tanah dan atau bangunan jatuh secara otonomis pada ahli warisnya. Namun demikian seperti perbuatan hukum lain, ahli warisnya harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut pada kantor pertanahan terlebih dahulu guna kepastian hukum atas tanah yang didapat dari pewarisnya tersebut.

Selain dilakukan pendaftaran tanah, maka akan diperoleh sertifikat. Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu didalamnya disebut dengan lengkap identitas subyek pajak yang bersangkutan dan keterangan secara terperinci obyek haknya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa orang yang namanya tercantum didalam sertifikat adalah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Kemungkinan bahwa dalam satu sertifikat tercatat lebih dari satu nama bisa saja terjadi, karena ada dua orang atau lebih yang bersama-sama membeli adalah ahli waris dari seorang yang namanya mula-mula tercantum dalam sertifikat tersebut.

## 2. Hak Milik Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disitu bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat 1 UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksudkan 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 lain serta badan-badan hukum.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik(HM), Hak Guna Usaha(HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Sesuai yang diuraikan dalam pasal 20 ayat 1 UUPA yang berbunyi : “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat langsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bisa pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkait artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus.

Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pernyataan diatas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun.

#### **IV. KESIMPULAN**

1. Cara memperoleh Hak atas tanah warisan pertama adalah pembagian ahli waris sesama keluarga sesuai dengan ketentuan yang ada dan syarat-syarat siapa saja yang berhak menerimanya. Kedua adalah dibuatkan surat keterangan ahli waris, siapa saja yang

berhak mendapat atau menerima ahli waris, yang disaksikan oleh para ahli waris, yang disaksikan oleh para ahli waris dan Perangkat Desa dan juga diketahui oleh Kepala Desa serta disetujui oleh Camat dan dibuatkan juga Berita Acara ahli waris. Yang ketiga adalah pembagian bersama keluarga serta dibuatkan Surat Keterangan Pembagian bersama serta sketsa gambar masing-masing ahli waris. Selanjutnya dibawa ke hadapan Notaris, serta didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga tidak akan terjadi persengketaan tanah di kemudian hari sesuai PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 yaitu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah. Pasal 1 (ayat 1), Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

2. Cara mengatasi hambatan yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah warisan. Hambatan yang terjadi biasanya karena status tanah yang belum jelas sehingga timbul sengketa diantara keluarga. Cara mengatasi hambatan tersebut adalah Pemerin-

tahan Desa setempat memanggil semua ahli waris untuk mencari solusi dengan musyawarah bersama demi kerukunan dan kebersamaan keluarga. Jika dengan bermusyawarah tidak bisa menemukan titik kebersamaannya Pemerintah Desa menyarankan agar masalah sengketa tanah dibawa ke Pengadilan atau Badan Hukum yang mengurus masalah pertanahan

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ginandjar Kartasasmita, Yusuf Amir Faisal, *TAP MPR – RI*, Jakarta, 9 November, 2001
- Ginandjar Kartasasmita, Amin Rais, , *TAP MPR – RI*, Jakarta. 9 November, 2001
- Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Cetakan Ke 4*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2009, Hal. 13 - 14

Johny Ibrahim, *Teori Metode dan Penelitian Hukum Normatif*

Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, 2005, Hal. 42

Peter Mahmud Marzuki, 2006, Hal. 141

Peter Mahmud Marzuki, 2006, Hal. 142

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 59

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, Hal. 160

Khalimi, *Logika (Teori dan Aplikasi)*, Jakarta Selatan, Gaung Persada Press, 2011

Islam Wiki, Berita dan Opini tentang Islam, Kompilasi Hukum Islam, Buku II: Buku Kewarisan, Pasal 171 Ayat a

Adrean Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, 2008

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Media Group, Jakarta, 2007, Hal 10

Supriladi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika; Jakarta, 2007, hal 64.