

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG DIPEROLEH MELALUI HARTA PENINGGALAN ORANG TUA

Klaudius Ilkam Hulu¹, Dalinama Telaumbanua²
Dosen Universitas Nias Raya
(klaudiusiikamhulu@gmail.com, dalitelambanua@gmail.com)

Abstrak

Tanah warisan merupakan tanah yang diperoleh dari pembagian warisan seseorang yang telah meninggal dunia (orangtua) diwariskan kepada ahli waris yang sah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis kepemilikan hak tanah warisan yang diperoleh melalui harta peninggalan orang tua. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan dan metode pendekatan analisis, dengan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi pustaka yang dilakukan dengan cara menganalisis data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dimana terbukanya harta warisan ketika orang tua apabila pewaris telah meninggal dunia maka pembagian harta warisan harus dilakukan secara tertulis dengan dibuktikan para keluarga terdekat, tokoh adat dan kepala desa, hal ini supaya menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Kata Kunci : *Kepemilikan Hak Atas Tanah: Tanah Warisan; dan Harta Peninggalan Orang tua.*

Abstract

Inherited land is land obtained from the distribution of the inheritance of someone who has died (parents) is inherited to the legal heirs. This study aims to determine, understand and analyze the ownership of inherited land rights obtained through the inheritance of parents. The type of research used is normative legal research with a statutory approach method and analytical approach method, with data collection techniques used, namely literature study conducted by analyzing secondary data. Based on the results of research and discussion, it can be concluded that ownership of land rights obtained through inheritance where inheritance is opened when the parents if the heir has died then the distribution of inheritance must be done in writing with evidence of the closest family, traditional leaders and village heads. This is to avoid unwanted things in the future

Keywords: *Ownership of Land Rights: Inherited Land; and Parental Property.*

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan yang saat ini semakin pesat dan kompetitif, maka tuntutan keterpenuhan kebutuhan manusia pun akan semakin beragam. Dalam upaya pemenuhan kebutuhan dimaksud hanya dapat dipenuhi melalui bangunan pola interaksi yang saling menguntungkan dan tidak bententangan dengan nilai-nilai yang hidup, tumbuh dan berkembang di tengah-tengah masyarakat serta tunduk dan taat pada hukum yang sedang berlaku (Laia, F. (2022).

Perkembangan jumlah penduduk yang semakin meningkat dan meningkatnya juga pembangunan diberbagai sektor kehidupan manusia, pada akhirnya berimplikasi pula terhadap kebutuhan akan tanah. Semakin berkembangnya jumlah penduduk dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah sebagai dampak pembangunan menyebabkan luas tanah menjadi semakin sempit (Suardi. 2005).

Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari dan juga menjadi sumber mata pencaharian bagi kalangan petani di wilayah seluruh Indonesia. Oleh karena pentingnya arti tanah bagi masyarakat Indonesia, maka banyak masyarakat berupaya untuk memiliki hak atas tanah tersebut agar dapat dipergunakan sebagai tempat mendirikan rumah, tempat bercocok tanam, tempat berusaha bahkan melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut melalui transaksi jual beli, hibah dan lain-lain.

Harta warisan selalu meliputi baik aktiva maupun pasiva pewaris. Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatakan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang

meninggal. dan, Pasal 955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berbunyi pada saat si yang mewariskan meninggal dunia, sekalian mereka yang dengan wasiat tersebut diangkat menjadi waris, seperti pun mereka yang demi Undang-Undang berhak mewarisi sesuatu bagian dalam warisan, demi Undang-Undang pula memperoleh hak milik atas harta peninggalan si meninggal. Dalam suatu keluarga juga ada boedel, boedel keluarga, seperti misalnya harta persatuan, walaupun istilah boedel keluarga lebih jarang digunakan, dalam Pasal 834 KUHPerdata menyatakan bahwa: ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan hak alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Jadi dapat disimpulkan bahwa barang siapa yang merasa oleh karena kedudukannya sebagai ahli waris berhak untuk menuntut hak-haknya sebagai ahli waris baik secara litigasi ataupun non-litigasi.

Bahwa perpindahan kekayaan seorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lainnya (J. Satrio. 1992). Hak atas tanah yang diperoleh dari negara terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan. Salah satu kekhususan dari hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dihalikan kepada pihak lain. Salah satu kekhususan dari hak milik ini tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya

yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria menyatakan "Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti (tetap sama).

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara: Jual beli Tukar Menukar, Hibah, dan Warisan (Muhammad Abdulkadir, 1990). Kasus-kasus yang menyangkut tanah terutama dalam hal sengketa tanah yang terjadi hingga saat ini.

tidak pernah surut, disebabkan oleh semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dan sengketa tanah. Meningkatnya jumlah penduduk yang bertolak belakang dengan kondisi tanah yang tidak mungkin mengalami peningkatan atau perluasan sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Penyelesaian terhadap sengketa tersebut menjadi kunci penting untuk menutup terjadinya kegoncangan dalam kehidupan bermasyarakat. Sengketa perdata adalah suatu permasalahan yang menyangkut kepentingan antara individu dengan individu mengenai kepentingan pribadi (J. Satrio, 1992).

Orangtua Pembanding meninggal dunia pada tahun 1993, dan Pembanding sebagai ahli waris meninggalkan desa merantau untuk mencoba keberuntungan dalam mencari nafkah. Setelah Pembanding merasakan pahitnya hidup dirantau, Pembanding memutuskan kembali ke Desa untuk mengelola dan mengusahakan tanah objek sengketa, namun dilarang oleh Terbanding. Terbanding mengklaim bahwa objek sengketa merupakan miliknya. Bahwa sebelumnya pada tahun 2006 saudara Ayah Pembanding, telah melarang Terbanding agar tidak mendirikan rumah di atas tanah tersebut, sebab objek sengketa masih milik Pembanding sebagai ahli waris, namun atas permintaan Ibu Terbanding (saudari kandung orangtua Pembanding) mengatakan bahwa hanya untuk sementara saja dan rumah yang didirikan akan dibongkar setelah sudah ada pengganti atau sudah ada rumah baru Terbanding.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka adapun rumusan masalah adalah bagaimana kepemilikan hak tanah warisan yang diperoleh dari harta peninggalan orang tua?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis bagaimana kepemilikan hak tanah warisan yang diperoleh dari harta peninggalan orang tua

4. Teori Yag Relevan

1. Hak Milik Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA) yaitu “ atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

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

- a. Hak-hak tanah yang bersifat yaitu hak-hak yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

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 salah-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya, hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah”.

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikannya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi isyarat sebagai subjek hak milik. Terkuat 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 bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain

2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan atas tanah, yang dilakukan dengan cara menjual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelanghanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian

berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Jual beli tukar-menukar atau hibah ini dapat konsepsi, hukum adat adalah perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.

Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

3. Hukum Waris Perdata

Hukum waris perdata atau yang sering disebut hukum waris barat berlaku untuk masyarakat non-muslim, termaksud warga negara Indonesia keturunan, baik Tionghoa, maupun Eropa yang ketentuannya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Hukum waris perdata menganut sistem individual dimana setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Dalam hukum waris perdata ada dua acara untuk mewariskan: mewariskan berdasarkan Undang-Undang atau mewariskan tanpa surat wasiat disebut *Ab-instentato*. Sedangkan ahli warisnya disebut *Ab-instaat*. Ada 4 golongan ahli waris berdasarkan Undang-Undang (Satrio J, 1992):

- 1) Golongan I, terdiri dari suami istri dan anak-anak beserta keturunannya
- 2) Golongan II, terdiri dari orang tua dan saudara-saudara beserta keturunannya,
- 3) Golongan III, terdiri dari kakek, nenek, serta seterusnya diatas,
- 4) Golongan IV, terdiri dari, keluarga dari garis menyamping yang lebih jauh, termasuk saudara-saudara ahli waris golongan III beserta keturunannya.

Sistem hukum pewarisan menurut hukum nasional tidak mempersoalkan siapa yang akan mendapatkan warisan karena antara anak laki-laki dan anak perempuan sama kedudukannya menjadi ahli waris.

4. Hukum Waris Adat

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang terdiri dari beragam suku bangsa, agama, dan adat istiadat yang berbeda satu dengan yang lainnya. Hal ini mempengaruhi hukum yang berlaku di tiap golongan masyarakat yang dikenal dengan sebutan hukum adat.

Bagian-bagian hukum adat besar pengaruhnya terhadap hukum waris adat dan sebaiknya hukum waris pun berdiri sentral dalam hubungan hukum-hukum adat lainnya, sebab hukum waris meliputi aturan-aturan hukum yang berlainan dengan proses yang terus-menerus dari abad ke-abad, ialah suatu penerusan dan peralihan kekayaan baik materil maupun *immamterial* dari suatu angkatan berikutnya.

Soepomo mengatakan bahwa "hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda (*Immamteriel Goederen*) dari suatu angkatan manusia (*Generatie*) kepada keturunannya proses itu telah dimulai dalam waktu orang tua masih hidup". Intinya dari pandangan

Soepomo di atas adalah seluruh harta keluarga, baik harta suami, harta istri serta harta bersama akan menjadi hak dari pada keturunannya (Soepom, 1987).

Kita merujuk ke hukum adat Nias bagaimana dan apa saja yang ada didalam hukum adat Nias tentang pewarisan, didalam hukum adat waris Nias kita menganut dalam hukum kekerabatan yang berhubungan dengan bapak atau lebih titik beratkan garis keturunan laki-laki, maka kedudukan anak laki-laki lebih akan diutamakan daripada anak perempuan. Karena anak laki-laki penerus keturunan bapaknya yang ditarik dari satu bapak asal orang tua laki-laki dipandang bila melanjutkan apa yang diberikan bapaknya misalnya, hal usaha ataupun harta warisan yang biar berguna bagi ahli waris nantinya sedangkan anak perempuan disiapk

B. Metodologi

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif yaitu penelitian hukum terhadap asas-asas hukum, kaidah hukum, peraturan hukum perundang-undangan dan pendapat para ahli. Penelitian dilakukan dengan meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder. Oleh karena itu, peneliti ini berfokus pada jenis penelitian pustaka.

2. Metode Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut Peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya, Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan

perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis.

a. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh Lembaga Negara atau Pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistens / kesesuaian antar Peraturan Perundang-undangan.

b. Pendekatan Analisis (*Analytical Approach*)

Pendekatan analisis (*Analytical Approach*) analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang di kandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam PerUndang-Undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapan dalam praktik-praktik dan putusan-putusan hukum. Hal ini dilakukan dengan menggunakan dua cara pemeriksaan:

1) Penelitian berusaha memperoleh makna baru yang terkandung dalam aturan hukum yang bersangkutan.

2) Menguji istilah-istilah hukum tersebut dalam Praktik melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum.

Pada dasarnya tugas analisis hukum adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis. Sebagai contoh konsep yuridis tentang subjek hukum, objek hukum, hak milik, perkawinan, perjanjian, perikatan, hubungan kerja, jual beli, prestasi,

wanprestasi, perbuatan melanggar hukum, delik dan lain sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Studi pustaka adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, ensiklopedia, dan sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain. Termasuk mengumpulkan putusan-putusan yang terkait dengan isu hukum yang akan dibahas melalui wawancara kepada Ahli Hukum Perdata dan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penelitian ini digunakan data sekunder, bahan yang terdiri dari hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai hukum positif yang meliputi:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - 4) Peraturan Menteri Negara agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari

kalangan hukum, serta dokumen-dokumen lainnya.

- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan data yang memberikan informasi atau petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, internet dan sebagainya.

4. Analisis Data

Analisis Data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Data yang diperoleh melalui studi dokumen akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai analisis hukum terhadap tanah yang diperoleh melalui pewaris.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Berdasarkan ketentuan Pasal 830 KUHPerdata mengatur bahwa pewaris hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan. Pada saat itu pula para ahli waris sudah dapat menentukan haknya untuk diadakan pembagian warisan, maka seluruh aktiva atau seluruh harta kekayaannya maupun seluruh pasiva atau seluruh hutang-hutangnya secara otomatis akan jatuh/beralih kepada ahli waris yang ada (Muhammad Abdulkadir, 1990).

Ketentuan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), mengandung makna bahwa pewarisan merupakan salah satu cara yang ditentukan

untuk memperoleh Hak Milik, dan karena Hak Milik merupakan salah satu unsur pokok daripada benda, maka Hukum Waris diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bersama-sama dengan pengaturan tentang benda yang lain. Pandangan bahwa pewarisan adalah cara untuk memperoleh Hak Milik sebenarnya terlalu sempit dan dapat menimbulkan salah pengertian, karena yang berpindah dalam pewarisan bukan hanya Hak Milik saja, tetapi juga hak-hak kebendaan yang lain (hak kekayaan) dan disamping itu juga kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam Hukum Kekayaan.

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 persyaratan, yaitu:

- a. Ada seseorang yang meninggal dunia.
- b. Ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.
- d. Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang

meninggal dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan Hak Milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang Hak Milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan Hak Milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang Hak Milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, Hak Milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. (Muhammad Abdulkadir, 1990).

Pewarisan Hak Milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan Hak Milik atas tanah atau pemegang Hak Milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 21 Ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai Hak Milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara Peralihan hak karena

pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia.

Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “ Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA “ Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia.

Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dimana terbukanya harta warisan ketika orang tua meninggal dunia apabila pewaris telah meninggal dunia maka pembagian harta warisan harus dilakukan secara tertulis dengan dibuktikan para keluarga terdekat, tokoh adat dan kepala desa, hal ini supaya

menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

D. Kesimpulan

1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan, yaitu Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dimana terbukanya harta warisan ketika orang tua meninggal dunia apabila pewaris telah meninggal dunia maka pembagian harta warisan harus dilakukan secara tertulis dengan dibuktikan para keluarga terdekat, tokoh adat dan kepala desa, hal ini supaya menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari

2. Saran

Adapun saran yang diberikan penulis dalam penelitian ini, yaitu setelah terjadinya pemabgian harta warisan sebaiknya didaftarkan di Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) supaya keabsahan terkait kepemilikan tanah tersebut lebih berkekuatan hukum

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Afandi Ali. 2004. *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asshidiqie Jimly dan Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Sekjen dan Kepaniteraan MK-RI.
- Christian Samuel. 2008. *Pedoman Pengikat Jual Beli Tanah Berserta Benda-Benda yang Berada di atasnya*. Jakarta: Media Ilmu.
- Chomzah Achmad Ali. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Durin Basri Hasan. 2002. *Kebijaksanaan Agraria/Pertanahan Masa Lampau, Masa Kini, dan Masa Mendatang Sesuai dengan Jiwa dan Roh UUPA, termuat dalam Buku Reformasi Pertahanan*. Bandung: CV. Bandar Maju.

Hadiman Rusmanto. 2011. *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*. Bandung: Eresco.

Hulu, K. I. (2021). *Problematisasi Perjanjian Kredit*. Penerbit Lutfi Gilang.

Lubis Mhd. Yamin dan Lubis Abd. Rahim. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Muhammad Abdulkadir. 1990. *Hukum Waris*. Bandung: Gema Insani Pers.

Santoso Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Satrio J. 1992. *Hukum Waris*. Bandung: Penerbit Alumni.

Soepomo R. 1987. *Tentang Hukum Adat*. Jakarta: Pradaya Paramita.

Thamrin Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

3. Jurnal

Hulu, K. I. (2018). *Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Anak Angkat Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2007 Tentang Pengangkatan Anak*. *Jurnal Education and Development*, 5(1), 75-75.

Hulu, K. I. (2020). *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Penetapan Suku Bunga Yang Telah Disepakati Dalam Surat Perjanjian Kredit*. *Jurnal Education And Development*, 8(2), 55-55.

Hulu, K. I. *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak*. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27-31.

Laia, F. (2022). *PENERAPAN HUKUM PIDANA PADA TINDAK PIDANA GRATIFIKASI YANG DILAKUKAN DALAM JABATAN*. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(2), 1-16.