

## ANALISIS HUKUM PERPINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA BANDAR LAMPUNG MELALUI PEWARISAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA

M.Ichsan Saputra<sup>1</sup>, Bayu Putra Perdana<sup>2</sup>, Muhammad Rizkhi Desriansyah<sup>3</sup>, Reiza  
Andrian<sup>4</sup>

[saputramichsan@gmail.com](mailto:saputramichsan@gmail.com)<sup>1</sup>, [bayuputraperdana29@gmail.com](mailto:bayuputraperdana29@gmail.com)<sup>2</sup>, [dmrizkhi@gmail.com](mailto:dmrizkhi@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[adrianreiza@gmail.com](mailto:adrianreiza@gmail.com)<sup>4</sup>

Universitas Bandar Lampung

### ABSTRAK

Pewarisan merupakan salah satu cara perpindahan hak milik atas tanah yang diatur dalam hukum agraria. Di Kota Bandar Lampung, proses ini sering dihadapkan pada berbagai tantangan, baik dari segi hukum maupun praktik lapangan. Artikel ini menganalisis mekanisme perpindahan hak milik atas tanah melalui pewarisan, serta implikasi hukum yang muncul dalam konteks hukum agraria yang berlaku. Hukum agraria merupakan keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam bidang agraria. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena dalam kenyataan akan berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah. Dalam hal ini dapat digambarkan bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat karena tanah merupakan modal hidup dari manusia. Namun kenyataannya masih banyak oknum yang memanfaatkan kondisi dimana adanya kelemahan penegak hukum sehingga terjadilah peningkatan pada sejumlah sengketa tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, selain disebabkan karena oknum penegak hukum yang lemah juga disebabkan oleh berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah yang terbatas. Dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki beberapa proses penyelesaian yang dapat dilakukan antara lain, melalui pengadilan hingga mediasi.

**Kata Kunci:** Hukum Agraria, Pewarisan.

### ABSTRACT

*Inheritance is one way of transferring land ownership rights regulated in agrarian law. In Bandar Lampung City, this process is often faced with various challenges, both in terms of law and field practice. This article analyzes the mechanism of transferring land ownership rights through inheritance, as well as the legal implications that arise in the context of applicable agrarian law. Agrarian law is the overall legal norms both written and unwritten that regulate legal relations between legal subjects in the agrarian field. For human life, land has a very important role because in reality it will be connected forever between humans and the land. In this case it can be illustrated that the relationship between humans and land is very close because land is the living capital of humans. However, in reality there are still many people who take advantage of conditions where there are weaknesses in law enforcement so that there is an increase in a number of land disputes. Land disputes are unavoidable in today's era, apart from being caused by weak law enforcement officers, it is also caused by the very high demand for land today while the number of plots of land is limited. In land dispute resolution, there are several settlement processes that can be carried out, among others, through the courts to mediation.*

**Keywords:** Agrarian Law, Inheritance.

### PENDAHULUAN

Sistem hukum Nasional Negara Republik Indonesia mengenal hukum yang mengatur mengenai pertanahan, oleh karena itu harus sesuai dengan ketentuan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa :

*“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Tanggal 24 September 1960 Undang-undang ini disahkan dan diundangkan tepatnya di Jakarta. Dikeluarkannya Undang-undang ini atau kita sebut UUPA bertujuan untuk menyatukan hukum agraria di Indonesia. hukum agraria menurut hokum adat dan hukum kolonial (barat) masih digubakan sebgian masyarakat di Indonesia. Cita-cita Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang tertuang dalam UUD Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), bahwa :

*“Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”*, namun terhambat oleh hukum agraria yang berdasarkan hokum kolonial (barat) Undang-Undang Pokok Agraria diterapkan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional sebagai alat untuk membawa keadilan, kemakmuran, dan kepastian hukum untuk negara dan juga rakyat, terutama bagi rakyat yang menggantungkan kehidupannya dengan bercocok tanam. Agar terciptanya masyarakat yang makmur , sejahtera dan adil, memuat dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Pemberian kepastian hokum untuk pemegang hak atas tanah, diberikan UUPA berdasarkan prosedur pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat. Kebutuhan tanah yang semakin meningkat dan persediaan terbatas, maka, Tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi. Selain memiliki nilai ekonomi, tanah memiliki juga nilai social. sehingga kepemilikan tanah atas kepemilikan menjadi tidak mutlak, tetapi jaminan negara terhadap hak atas tanah yang di berikan kepada masarakat Indonesia, dengan memberikan kepastian hokum dalam pemberian hak atas tanah. Hukum keperdataan mengatur kebendaan/kekayaan dimuat dalam Undang-undang, salah satunya Undang-undang Pokok Agraria No. 37 Th 2004 tentang Kepailitan, Undang- undang No. 5 Th 1960, dan sebagainya.<sup>1</sup>

Hak turun temurun adalah Hak Milik, yang terpenuh dan terkuat. Hak tersebut merupakan hak terkuat, dalam hal kepemilikan dalam hal meperkuat Hak Atas Tanah tersebut. Hak ini dapat juga dialihkan dan kepada pihak lainnya/ “Warga Negara Indonesia (WNI). Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) tidak berhak murni melainkan hanya karena pencampuran harta karena perkawinan atau pewarisan tanpa wasiat<sup>2</sup>. Permasalahan tanah merupakan persoalan hukum yang pelik dan Problematika kompleks serta mempunyai dimensi yang luas, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Sehingga tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit. Salah satu konflik pertanahan yang sering terjadi adalah pemakaian tanah tanpa izin yang berhak, atau biasa disebut penyerobotan tanah. Penyerobotan tanah bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain, yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Siti Soetami, Pengantar Tata Hukum Indonesia (PT Rafika Aditam 2008).[10].

<sup>2</sup> Kian Goenawan, Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti (Pustaka Grahatama 2008).[12].

<sup>3</sup> Zainudin Hasan Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran, Volume 7 Nomor 2, 2024 |4279

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan jenis penelitian empiris kualitatif. Penelitian dengan empiris kualitatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan pengambilan data dilakukan melalui wawancara dengan narasumber secara langsung dalam peristiwa pelaksanaan pengadaaan ahli waris tanah. Sumber data penelitian juga diperoleh dari data-data kantor Kecamatan Panjang Pemerintah Kota Bandar Lampung. Teknik analisis data menggunakan pendekatan dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif deskriptif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya<sup>4</sup>. Pewaris meninggal dunia, harta warisan harus segera dibagikan dan dialihkan kepada ahli warisnya yang dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak waris atas barang, segala hak dan segala piutang pewaris<sup>5</sup>, untuk menjadi ahli waris maka perkawinan yang dilakukan oleh orang tua harus memenuhi ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perkawinan yang selanjutnya di sebut Undang-Undang perkawinan, menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) mengatur bahwa perkawinan sah bila dilakukan menurut hukum agama masing-masing dan dilanjutkan dengan ayat (2) bahwa harus diikuti dengan pencatatan perkawinan. Jika perkawinan orang tuanya memenuhi ketentuan ini maka anak yang dilahirkan akan berstatus sebagai anak sah. Status anak akan selalu bergantung pada masalah tentang keabsahan perkawinan dan segala aspek hukum yang menyertainya, karena sah dan tidaknya anak yang dilahirkan akan ditentukan oleh sah atau tidaknya perkawinan yang dilakukan oleh orang tuanya<sup>6</sup>. Menurut Kamus Hukum Indonesia yang disusun oleh B.N. Marbun mendefinisikan pengertian sengketa adalah pertikaian, perselisihan, sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, yang biasa meningkat menjadi sengketa hukum. Waris adalah orang yang berhak menerima harta pusaka dari orang yang telah meninggal<sup>7</sup>. Berdasarkan hasil riset Asni Zubair, bahwa melalui pendekatan Anthropological Study of Law, diungkapkan bahwa, rata-rata penyebab timbulnya konflik/ sengketa dalam pembagian harta warisan dapat berasal dari faktor internal, seperti adanya hibah orang tua kepada bakal ahli waris, tetapi tidak adil dan tidak disertai akta hibah, pasangan suami istri (sebagai bakal pewaris) yang tidak memiliki anak atau keturunan, keserakahan ahli waris, ketidakpahaman ahli waris, kekeliruan dalam menegakkan siri<sup>7</sup> dan tertundanya pembagian harta warisan. Kemudian, penyebab konflik atau sengketa yang berasal dari faktor eksternal, seperti: adanya anak angkat yang diberi hibah oleh orang tua angkatnya, hadirnya provokator, dan harta warisan dipinjamkan kepada kerabat yang bukan ahli waris dan tidak dikembalikan<sup>8</sup>. Oleh karena itu, latar belakang munculnya sengketa dalam pembagian harta warisan karena adanya ketidakadilan, ketidakpastian, dan ketidaktertiban. Namun demikian, perlu pula dipikirkan, adalah sungguh baik apabila manusia dapat menghindari dari sengketa kemudian hari.

---

<sup>4</sup> Barzah Latupono et al., *Buku Ajar Hukum Islam, Revisi* (Yogyakarta: Deepublish, 2020). h. 174.

<sup>5</sup> Muchtar A H Labetubun and Sabri Fataruba, "Peralihan Hak Cipta Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata," *SASI* 22, no. 2 (2016): 1–11, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/163>, h.2

<sup>6</sup> Barzah Latupono, "Prinsip Pencatatan Perkawinan Di Indonesia" (Universitas Airlangga, 2015), h. 22.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 360.

<sup>8</sup> Asni Zubair, <http://rouf-artikel.blogspot.com/2012/11/penyelesaian-hukum-waris.html>, Disertasi Uin Sunan Kalijaga, 2013, diunduh pada Jumat, 3 Mei, jam 14.30 WIB.

Sehubungan dengan itu, setiap langkah yang akan ditempuh perlu perencanaan yang baik, maka dalam konteks hukum dapat diduga akan semakin menempatkan peran pengacara atau konsultan hukum dalam porsi penting. Tindakan perencanaan secara baik yang diletakkan pada suatu produk perundang-undangan, pada dasarnya merupakan penciptaan kondisi ke arah pencegahan dan penghindaran terjadinya perkara di depan pengadilan, dan perkara merupakan jalan penyelesaian terakhir<sup>9</sup>.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, maka selanjutnya menarik kesimpulan kemudian memberikan rekomendasi yang diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak. Adapun kesimpulan tersebut antara lain latar belakang munculnya sengketa dalam pembagian harta warisan dapat berasal dari faktor internal, seperti adanya hibah orang tua kepada bakal ahli waris, tetapi tidak adil dan tidak disertai akta hibah, pasangan suami istri (sebagai bakal pewaris) yang tidak memiliki anak atau keturunan, keserakahan ahli waris, ketidakpahaman ahli waris, kekeliruan dalam menegakkan siri' dan tertundanya pembagian harta warisan. Selain itu, fakta penyebab konflik atau sengketa yang bersumber dari faktor eksternal, seperti: adanya anak angkat yang diberi hibah oleh orang tua angkatnya, hadirnya provokator, dan harta warisan dipinjamkan kepada kerabat yang bukan ahli waris dan tidak dikembalikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asni Zubair, <http://rouf-artikel.blogspot.com/2012/11/penyelesaian-hukum-waris.html>, Disertasi Uin Sunan Kalijaga, 2013, diunduh pada Jumat, 3 Mei, jam 14.30 WIB.
- Barzah Latupono et al., Buku Ajar Hukum Islam, Revisi (Yogyakarta: Deepublish, 2020). h. 174.
- Barzah Latupono, "Prinsip Pencatatan Perkawinan Di Indonesia" (Universitas Airlangga, 2015), h. 22.
- Fahlevandlaw, Politik Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum : Antara Manifestasi Keadilan Sosial Dengan Kepentingan Pemerintah Bagi Pembangunan (Jakarta: Pusat Pelajar, 2016)
- Ibid., hlm. 360.
- Kian Goenawan, Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti (Pustaka Grahatama 2008).[12].
- Lawrence S. Clark And Peter D. Kinder, Law And Business, Third Ed, Mc. Graw Hill Inc, London, 1991, hlm. 2.
- Muchtar A H Labetubun and Sabri Fataruba, "Peralihan Hak Cipta Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata," SASI 22, no. 2 (2016): 1–11, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/163>, h.2
- Siti Soetami, Pengantar Tata Hukum Indonesia (PT Rafika Aditam 2008).[10].
- Zainudin Hasan Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran, Volume 7 Nomor 2, 2024 |4279
- Zainudin Hasan, Berlian Cikka Octanelsha, Rahmi Fitrinoviana Salsabila, Rizki Namira Reptorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan □ Vol.12 No.01 Mei 2023

---

<sup>9</sup> Lawrence S. Clark And Peter D. Kinder, Law And Business, Third Ed, Mc. Graw Hill Inc, London, 1991, hlm. 2