



PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARIS KEPADA AHLI WARIS SAAT AKAN DILAKUKAN JUAL BELI

Abdur Rohim

Dosen Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan Genggong
dr.abdrohim91@gmail.com

Rosyidi Bahar

Mahasiswa Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan Genggong
rosyidibahar@gmail.com

Abstract

Transfer of land rights according to positive law in Indonesia, namely property rights according to civil law. The property rights are in accordance with the provisions of the conversion in the UUPA into the transfer of land rights according to government regulations. Article 37 paragraph (1) Number 24 of 1997. Based on this, what needs to be discussed in this study is the mechanism for the transfer of land rights that can be carried out under the hands of the two bases for the transfer of land rights when buying and selling transactions are carried out under the hands can be used as evidence of the transfer of land rights according to positive law in Indonesia.

This study uses a normative juridical research type using a conceptual approach to legislation. Then assisted by legal materials used, namely Primary and Secondary legal materials which are described, described, and analyzed in relation to each other. 1961, especially in Article 1 of the Minister of Agrarian Regulation Number 11 of 1961 concerning the form of a deed which explains that every transfer of land rights must be made with an official deed (PPAT). Second, the transfer of land rights carried out under the hands before the enactment of PP Number. 24 of 1997 can be used as evidence of the transfer of land rights in accordance with the provisions of Article 24 concerning proof of the old rights of PP Number. 24 of 1997 concerning land registration. However, if the transfer of land rights is carried out after the enactment of government regulations Number. 24 of 1997, the transfer must be proven by the PPAT Deed.

Keywords: Transfer of Inherited Land Rights

Abstrack

Peralihan Hak atas tanah menurut Hukum positif di Indonesia yaitu hak milik menurut Hukum Perdata. Hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan konversi dalam UUPA menjadi peralihan Hak atas tanah menurut peraturan pemerintah. Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan hal tersebut, maka yang perlu dibahas dalam penelitian ini adalah Mekanisme peralihan hak atas tanah yang bisa dilakukan dibawah tangan kedua landasan peralihan hak atas tanah saat dilakukan transaksi jual beli yang

dilakukan dibawah tangan dapat digunakan sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah menurut hukum positif di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan pendekatan perundang undangan yang bersifat Konseptual. Kemudian dibantu dengan bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum Primer dan Sekunder yang diuraikan, dideskripsikan, dan dianalisis keterkaitan satu sama lain. Tahun 1961 khususnya pada pasal 1 peraturan menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 tentang bentuk akta yang menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan akta pejabat (PPAT). Kedua peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan sebelum berlakunya PP No. 24 tahun 1997 dapat digunakan sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 tentang pembuktian hak lama PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tetapi jika peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan setelah berlakunya PP No. 24 tahun 1997 maka peralihan tersebut harus di buktikan dengan Akta PPAT.

Kata Kunci: Peralihan Hak atas Tanah Waris

A. LATAR BELAKANG

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata, belu terdapat kodifikasi. Hal ini berarti bahwa bagi berbagai golongan penduduk Indonesia masih berlaku hukum yang berbeda-beda, seperti:

1. Hukum waris Adat, sampai saat sekarang hukum waris adat pada masing-masing daerah masih diatur secara berbeda-beda.
2. Hukum waris Islam, bagi mereka yang beragama Islam (sebagian penduduk Indonesia yang beragama Islam). Hukum waris Islam ini diatur dalam Instruksi Presiden No.1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (Pasal 171-214 KHI).

Dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Yang warisan khususnya pada peralihan hak atas tanah warisan perlu diatur dalam suatu peraturan perundang undangan, Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Baik sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹ Selain itu, tanah juga selalu digunakan untuk berbagai kegiatan manusia,

¹Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu*, (Bandung: diterjemahkan oleh F. Tengker, PT. Cipta Aditya Bakti, 1995), hal.38
<http://hasyimsoska.blogspot.com/2011/07/hukum-waris-perdata.html> diakses 29 November 2012 17:00:00. Pasal 852 KUHPerdata. hal.262.

seperti tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah. Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia.

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan, dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan. Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya, dan kepemilikannya.²

Apabila beberapa orang antara mana yang satu adalah untuk menjadi waris yang lain, karena satu malapetaka yang sama, atau pada satu hari, telah menemui ajalnya, dengan tak dapat diketahui siapakah kiranya yang mati terlebih dahulu, maka dianggaplah mereka telah meninggal dunia pada detik saat yang sama, dan perpindahan warisan dari yang satu kepada yang lain taklah berlangsung karenanya. Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera dibawah ini. Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah, maupun si yang hidup terlama di antara suami istri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik Negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekadar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu. Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal.³

Jika timbul suatu perselisihan sekitar soal siapakah ahli warisnya dan siapakah yang berhak memperoleh hak milik seperti di atas, maka Hakim

² Ibid. h. 267

³ J.Satrio, *Hukum Waris*, (Bandung: Alumni, 1992), hal 221

memerintahkan, agar segala harta peninggalan si yang meninggal ditaruh terlebih dahulu dalam penyimpanan. Untuk menduduki hak milik seperti di atas, Negara harus meminta keputusan Hakim terlebih dahulu, dan atas ancaman hukuman mengganti segala biaya, rugi dan bunga, berwajib pula menyelenggarakan penyegelan dan pendaftaran akan barang barang harta peninggalan dalam bentuk yang sama seperti ditentukan terhadap cara menerima warisan dengan hak istimewa akan pendaftaran barang. Tiap tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini, penulis menggunakan metode Pendekatan normatif. Pendekatan yang bersifat normatif ini dilakukan dengan cara penelitaian terhadap asas asas hukum yang menyangkut substansi peraturan perundang-undangan. Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan.

C. PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain lain. keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesarbesarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan tnerata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

1. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁴ Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran.
2. Transaksi jual beli tanah: Di dalam KUH Perdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku juga salah satunya untuk tanah. Berdasarkan KUH Perdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli. Sementara itu, transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya:
 - a) Kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya,
 - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 - c) Suatu pokok persoalan tertentu.
 - d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Sementara itu, transaksi bisa menjadi batal apabila terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, kekhilafan atau adanya paksaan dalam menyetujui. Hal ini tertulis dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

Transaksi Jual beli tanah Dalam PP No. 37 Tahun 1998Selanjutnya, untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam PP No. 37 tahun 1998.Kewenangan PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun

⁴ Prof. Mr. Gregor van der Burght, *Hukum Waris*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995 11 Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., *HUKUM WARISAN DI INDONESIA*. (Bandung: Sumur Bandung). 1980. Cet. Ke-6. 12 Ali Afandi, *Hukum Waris*, Rineka Cipta. Jakarta 2004

1998 adalah membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah.⁵ Namun, PPAT tidak dapat ditemukan di semua wilayah atau daerah. Jadi untuk yang tinggal di daerah yang belum memiliki PPAT, pembuatan akta jual beli dapat dibantu oleh camat setempat yang berperan sebagai PPAT sementara. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) pada PP yang sama. Peralihan Hak Atas tanah menurut hukum positif di Indonesia Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain:

1. keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi tanah di satu pihak harus di pergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, dalam Pasal 16, Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dari ketentuan Pasal 20 dapat diartikan sifat sifat hak milik yang membedakannya dengan hak hak lainnya, yaitu hak yang "terkuat dan terpenuh" Hal ini berarti UUPA telah menjamin hak milik atas tanah kepada perorangan. Adapun, khusus untuk badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Petunjuk Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. Lahirnya berbagai peraturan

⁵Ibid. h. 55

perundang undangan sebagai pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), yang belum mencantumkan ketentuan yang sebenarnya, merupakan hal yang paling pokok dari hak milik itu sendiri, misalnya, mengenai pengertian hak milik, batas batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik. Demikian juga dengan kriteria dan prosedur pelaksanaan fungsi sosial hak milik atas tanah yang dapat dijadikan pedoman pencegahan penyalahgunaan pencabutan atau pembebasan Tanah. Di satu sisi, hak milik seseorang tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Sebenarnya sebelum dilakukan amandemen, hal ini telah dituangkan dalam Pasal 32 Ketetapan MPR No.XVII/MPWI 998, yang kemudian dirumuskan lebih rinci dalam Undang Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2). Di sisi lain Pelaksanaan dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, khususnya yang mengatur hak milik atas tanah belum juga terwujud hingga saat ini. Beberapa Aspek Hukum Tanah Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. kesadaran mengenai adanya hubungan masyarakat dengan tanah itu terbukti dari adanya acara selamatan pada waktu yang tetap di tempat-tempat selamatan desa tersebut di bawah pimpinan masyarakat pada waktu akan memulai pengerjaan tanah. tanah atau pemakaian tanah untuk menikmati hasilnya tersebut juga berlaku bagi kepala atau pegawai masyarakat hukum selama mereka menjabat dinas bagi kepentingan persekutuan hukum. Tanah-tanah seperti ini sering disebut sebagai 'tanah bengkok' Atau di beberapa tempat lainnya, para pemimpin persekutuan dapat saja menikmati hasil dari tanah dengan jalan memiliki tenaga kerja yang diambil dari sesama anggota persekutuannya. Lebih tegasnya, 'tanah bengkok' yang disebut di sini adalah sebagian dari tanah persekutuan yang diperuntukkan sebagai semacam gaji kepala desa, terlepas dari mana asal usulnya yang lebih tegas, tetapi secara umum diambil dari tanah persekutuan. Hak persekutuan atau pertuanan juga dapat berlaku keluar.⁶ Dalam hal hak persekutuan, orang orang

⁶Ibid. h. 78

diluar persekutuan, misalnya orang orang dari persekutuan tetangga, hanya boleh memungut hasil dari tanah tersebut, dan atau sudah membayar dana pengakuan di muka serta dana ganti rugi di kemudian hari. Hak sedemikian ini hanya dapat dimiliki oleh orang tersebut dalam tempo yang terbatas, biasanya dalam praktik yaitu satu kali panen saja, dengan kemungkinan untuk dilanjutkan lagi. Apabila hal itu tidak ada, maka hubungan hukum antara tanah yang dibukanya dengan dirinya akan begitu lemahnya, sehingga membuka peluang bagi pihak lain (perseorangan atau individu) untuk juga mengklaim bahwa itu juga lahan yang dibukanya. Hal seperti inilah yang akan menimbulkan permasalahan tentang tanah. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa persoalan tanah memang rawan konflik. Kadang-kadang, setelah selang beberapa waktu, lahan itu tidak lagi seproduktif sewaktu baru pertama kali dibuka sehingga si penggarap tanah memutuskan untuk meninggalkan lahan tersebut dan membuka lahan yang banl di daerah persekutuan itu juga. Dalam hal ini, apabila kondisi tanah atau lahan menunjukkan ketelantaran, hak persekutuan akan kembali seperti sediakala dan hak perseorangan menjadi hapus. Apabila kelak yang bersangkutan berkehendak untuk membuka kembali lahan tersebut, dia harus memulai hubungan hukumnya dali awal lagi, seperti layaknya dahulu ia melakukannya. hal seperti ini dikenal dengan istilah kelakeran. Hak menikmati, yaitu h ak yang diberikan persekutuan pada seseorang untuk memungut hasil dari tanah tersebut untuk satu kali panen saja. Hak ini mirip dengan hak yang dinikmati oleh orang asing atau orang luar persekutuan atas tanah persekutuan. Hanya saja, perseorangan anggota persekutuan tidak dituntut untuk membayar biaya atau ganti rugi tertentu Hak yang dibeli, yaitu hak yang diberikan pada seseorang untuk membeli tanah dengan mengesampingkan orang lain. Hal ini teljadi karena yang membeli itu adalah sanak saudara dari si penjual, atau tetangganya, atau berasal satu anggota persekutuan yang sama. Hak memungut hasil karena jabatan, yaitu hak yang diberi pada seseorang atau individu yang sedang memegang jabatan tertentu di dalam persekutuan hukum adat tersebut, dan hak itu tetap ia miliki selama memegang jabatan yang dimaksud seperti yang dibahas sebelumnya bengkok di Jawa merupakan suatu contoh konkret

tentang Hak pakai yaitu hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengambil hasil dari sebidang tanah. Misalnya, di Minang ada hak atau sawah pusaka, sedang anggota-anggota persekutuan mempunyai hak pakai atas tanah-tanah bagian sawah pusaka yang dibagikan kepada mereka untuk dipungut hasilnya yang sering disebut *ganggam bauntuak*, di mana anggota-anggota persekutuan juga mempunyai hak pakai atas tanah kerabat yang tidak dapat dibagi-bagi, dan tokoh-tokoh hukum adat setempat yang serupa dengan itu Hak gadai dan hak sewa, yaitu hak yang timbul karena perjanjian atas tanah. Hak gadai dari si pemegang gadai, juga haknya seseorang yang menyewa tanah dengan pembayaran uang sewa lebih dahulu. Hak raja, yaitu hak yang diberikan pada raja untuk memungut hasil karena kedudukannya. Sebagaimana telah diketahui, sebelum berlakunya UUPA di Indonesia terdapat dualisme dalam hukum pertanahan yaitu yang bersumber pada Hukum Adat dan yang bersumber pada Hukum Barat. UUPA mengakhiri dualisme tersebut dan menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional kita. Sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis Orang luar tersebut tidak akan pernah memiliki hak untuk memiliki tanah tersebut, bahkan hak-hak mereka dapat saja dibatasi oleh persekutuan dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan tanah.⁷ Hal ini berarti UUPA telah menjamin hak milik atas tanah kepada perorangan. Adapun, khusus untuk badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Petunjuk Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. Lahirnya berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang belum mencantumkan ketentuan yang sebenarnya, merupakan hal yang paling pokok dari hak milik itu sendiri, misalnya, mengenai pengertian hak milik, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik. Demikian juga dengan kriteria dan prosedur pelaksanaan fungsi sosial hak milik atas tanah yang dapat dijadikan

⁷ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 2003, hal 98

pedoman pencegahan penyalahgunaan pencabutan atau pembebasan tanah. Inilah yang menjadi sumber penyebab tiadanya kepastian hukum pemilikan tanah hak milik. Dengan dilakukan amandemen Undang-Undang Dasar 1945 sebanyak 4 kali, setidaknya-tidaknya ada hal yang menarik perhatian kita, khususnya yang berkenaan dengan hak milik. Di satu sisi, hak milik seseorang tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Sebenarnya sebelum dilakukan amandemen, hal ini telah dituangkan dalam Pasal 32 Ketetapan MPR No. XVII/MPWI 1998, yang kemudian dirumuskan lebih rinci dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2). Di sisi lain Pelaksanaan dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, khususnya yang mengatur hak milik atas tanah belum juga terwujud hingga saat ini.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam

Peralihan hak milik tanah waris dapat terjadi karena pewarisan yang di dasari tanpa wasiat dan/atau dengan adanya sebuah perbuatan hukum pemindahan hak. Pewarisan yang di dasari tanpa wasiat dapat dimaknai sebagai berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Hal tersebut biasa disebut dengan pewarisan. Harta warisan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 171 huruf (e) Kompilasi Hukum Islam yakni harta warisan merupakan harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya.⁸

3. Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Islam

Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergesur, hak air mereka berkurang, dan lain sebagainya. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

⁸ Abdul Manan, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), 208

- a) Jelas batasnya.
- b) Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya.
- c) Bukan tanah sengketa.
- d) Bukan tanah wakaf.
- e) Kelengkapan Dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara.

Hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama.⁹

D. KESIMPULAN

Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karna pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA. dapat terjadi karna ketentuan Undang undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. para ahli waris menerima hak terlebih dahulu untuk pendaftaran, boedel ataupun menolak warisan tersebut dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu satunya. jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris.

Peralihan Hak atas tanah menurut peraturan pemerintah.Pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya ketentuan yang berlaku. UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria. UU No 5 Tahun 1960 adalah penegasan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah.

Dalam hukum islam yang dimaksud dengan harta waris adalah segala sesuatu yang ditinggalkan oleh pewaris yang secara hukum dapat beralih kepada ahli warisnya, dan yang dimaksud dengan harta waris dalam Islam adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama. Ini menjelaskan bahwa semua harta waris wajib dibagikan pada ahli warisnya yang berhak. harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dan secara hukum islam semua harta waris termasuk

⁹ Ibid.



harta wajib dibagikan pada ahli waris yang berhak menerimanya.

E. DAFTAR PUSTAKA

Afandi, ali, 2004 *Hukum Waris*, Rineka Cipta. Jakarta.

J.Satrio, *Hukum Waris*,1992 Bandung.

Manan, Abdul,2006,*Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana

Pitlo, 1995,*Hukum Waris Buku Kesatu*, Cipta. Bandung.

Prof. Mr. Gregor van der Burght,1995*Hukum Waris*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Prodjodikoro,1980 *Hukum Warisan di Indonesia*.Bandung: Sumur Bandung.

Soska, Hasyim ,2011, *hukum-waris-perdata*.

Subekti, 2003,*Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta